

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

Fase:	<b>APROBACIÓN INICIAL</b>
Municipio:	<b>BISCARRUÉS (HUESCA)</b>
Expediente:	<b>Z-1008-08</b>
Fecha:	<b>Marzo 2009.</b>
Equipo redactor:	<b>D. Alfonso Vega Cañadas. Arquitecto.</b> <b>D. Fernando Lafuente González. Abogado.</b>

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**INTRODUCCIÓN:**

El presente documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Biscarrués tiene una estructura similar a las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Huesca. (NN. SS. y CC).

En estas Normas Urbanísticas se incluyen y adaptan nuevos aspectos que no se recogían en las NN. SS. y CC. de Huesca, y por otro lado, se modifican algunos artículos para adecuarlos a la legislación urbanística y sectorial vigente.

**INDICE:**

TITULO I: NORMAS GENERALES..... 9

    1.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PGOU..... 9

    1.2. AMBITO DE APLICACION DEL PGOU..... 9

    1.3. ENTRADA EN VIGOR..... 9

    1.4.VIGENCIA, MODIFICACION Y REVISION DEL PGOU ..... 9

    1.5. OBLIGATORIEDAD DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU ..... 9

    1.6. DESARROLLO DE ESTE PGOU ..... 10

TITULO II: NORMAS DE COORDINACION Y DESARROLLO DE LA GESTION URBANÍSTICA ..... 11

    2.1. COMPETENCIAS DE GESTION URBANISTICA ..... 11

        2.1.1. Aprobación de planes..... 11

        2.1.2. Aprobación de proyectos de urbanización..... 11

        2.1.3. Instrumentos de parcelación y actuación urbanística..... 11

        2.1.4. Competencia para concesión de licencias..... 11

    2.2. INFORMES Y CONSULTAS URBANISTICAS ..... 12

    2.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS ..... 12

    2.4. CLASES DE LICENCIAS ..... 13

        2.4.1. Licencias de obras menores..... 13

        2.4.2. Licencias de obras mayores..... 14

        2.4.3. Licencias de actividad clasificada ..... 15

    2.5.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS ..... 15

    2.6. LICENCIAS DE UTILIZACION, OCUPACIÓN O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA ..... 15

    2.7. CADUCIDAD DE LA LICENCIA..... 15

    2.8. INSPECCION URBANISTICA ..... 16

        2.8.1. Inspección de obras sin licencia..... 16

        2.8.2. Suspensión de licencias..... 16

    2.9. INFRACCIONES URBANISTICAS ..... 16

        2.9.1. Legalización de urbanizaciones ilegales..... 16

    2.10. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES..... 17

    2.11. NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD ..... 17

        2.11.1 Edificios deteriorados o ruinosos..... 17

TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN ..... 18

    3.1.- PROTECCION DE LA RED DE CARRETERAS ..... 18

    3.2.- PROTECCION DE CAMINOS..... 18

    3.3.- PROTECCION DE VIAS PECUARIAS..... 18

    3.4.PROTECCION DE VIAS FERREAS ..... 19

    3.5.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS ..... 19

    3.6. PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA ..... 19

    3.7.- PROTECCION DE EMBALSES, CAUCES PUBLICOS Y LAGUNAS ..... 19

    3.8.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE ..... 20

        3.8.1. Evaluación de Impacto Ambiental..... 20

        3.8.4. Protección de los Recursos Forestales..... 20

    3.9. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO..... 20

        3.9.1. Grados de Protección ..... 21

            1.- Nivel Integral ..... 21

            2.- Nivel Estructural ..... 21

            3.- Nivel Ambiental..... 22

4.- Bienes arqueológicos y paleontológicos .....	22
3.9.2. Revisión del Catálogo .....	22
3.9.3. Normas Generales de Protección.....	22
a) Conservación.....	22
Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la Propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. ....	23
b) Restauración.....	23
c) Consolidación.....	23
d) Rehabilitación .....	23
e) Reestructuración.....	23
f) Obra nueva.....	23
g) Obras Parciales.....	24
3.9.4. Condiciones Estéticas .....	25
3.9.5. Normas de Protección Integral.....	25
3.9.6. Normas de Protección Estructural .....	26
3.9.7. Normas de Protección Ambiental.....	26
3.9.8. Normas de Protección de los Bienes arqueológicos y paleontológicos .....	27
TITULO IV: NORMAS DE PLANEAMIENTO.....	28
4.1.- DEFINICIÓN DEL NUCLEO URBANO .....	28
4.2.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO .....	29
4.3. COMPETENCIAS PARA LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO ..	30
TITULO V: NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	31
5.1.- PROYECTOS DE URBANIZACION .....	31
5.2.- OBRAS DE URBANIZACION A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION .....	31
5.3.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION .....	31
5.4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACION .....	31
5.4.1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres. ....	31
5.4.2. Abastecimiento y Distribución de Aguas. ....	32
5.4.3. Saneamiento y Alcantarillado. ....	32
5.4.4. Red de Energía Eléctrica. Los transformadores serán suficientes para una dotación mínima de 5 kw./hora y vivienda.....	33
5.4.5. Alumbrado público. ....	33
5.4.6. Red telefónica.....	33
5.4.7. Parques y jardines públicos.....	33
5.5.- CONSERVACION DE LOS SERVICIOS .....	33
5.6.- NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....	34
5.7.- TRAMITACION Y COMPETENCIAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION .....	34
TITULO VI: NORMAS Y ORDENANZAS DE APLICACION PARA LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO.....	35
6.0. AMBITO DE APLICACION .....	35
Los artículos contenidos en este Título VI se aplicarán en todo el suelo urbano del término municipal de Biscarrués.....	35
6.1. SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION .....	35
6.1.1. Edificio residencial. ....	35
6.1.2. Uso hotelero. ....	36
6.1.3. Uso comercial.....	36
6.1.4. Uso de oficinas. ....	36

6.1.5. Uso de almacenaje.....	36
6.1.6. Uso artesanal.....	36
6.1.7. Talleres de reparación.....	36
6.1.8. Uso industrial.....	37
6.1.9. Uso agrícola.....	37
6.1.10. Uso ganadero.....	37
6.1.11. Uso de equipamientos.....	37
6.1.12. Uso de camping.....	37
<b>6.2. SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES GENERALES.....</b>	<b>38</b>
6.2.1. Parcela.....	38
6.2.2. Superficie Neta de la Parcela.....	38
6.2.3. Alineaciones.....	38
6.2.4. Rasantes.....	38
6.2.5. Definición de plantas de la edificación.....	39
6.2.6. Definiciones de alturas.....	40
6.2.7. Edificabilidad.....	40
6.2.8. Superficie útil y construida.....	41
6.2.9. Altura libre de plantas.....	41
6.2.10. Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.....	41
6.2.11. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.....	42
6.2.12. Vuelos.....	42
<b>6.3. SECCION 3ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.....</b>	<b>44</b>
6.3.0. Condición principal de edificabilidad.....	44
6.3.1. Forma de medir en tramos de calle consolidados por la alineación a vial.....	44
6.3.2. Forma de medir en tramos de calle consolidados por edificación abierta.....	45
6.3.3. Formas de medir en parcelas no situadas en tramos de calle consolidados por la edificación.....	46
6.3.4. Condición de Solar.....	47
6.3.5. Alineaciones y rasantes.....	47
6.3.6. Forma de medir la altura de edificación.....	48
6.3.7. Excepciones a la altura máxima permitida y construcciones permitidas sobre la cubierta.....	48
6.3.7.1. Construcciones permitidas sobre la cubierta.....	49
6.3.8. Altura interior.....	49
6.3.9. Vuelos, aleros, salientes, marquesinas.....	50
<b>6.4.- SECCION 4ª. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.....</b>	<b>51</b>
6.4.1. Programa mínimo.....	51
6.4.2. Ventilación de la vivienda.....	51
6.4.3. Patios.....	52
6.4.4. Dimensiones mínimas habitables.....	52
6.4.5. Dimensión de accesos: portales y escaleras.....	52
6.4.6. Revestimientos, etc.....	52
6.4.7. Sanitarios.....	53
6.4.8. Obras de rehabilitación.....	53
6.4.9. Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, oficinas, industria, etc.....	53
<b>6.5. SECCION 5ª. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>54</b>
6.5.1. Obras de reforma o rehabilitación.....	54
6.5.2. Integración en el entorno.....	54
6.5.3. Tamaño de las edificaciones.....	55

6.5.4. Fachadas. ....	55
6.5.5. Cubiertas y Terrazas. ....	55
6.5.6. Paramentos vistos, tratamiento de medianeras y cerramientos de parcelas. ....	56
6.5.7. Cables aéreos o adosados a fachadas. ....	56
6.5.8. Catálogo de edificación protegida. ....	57
6.6. SECCION 6ª. DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS .....	57
<b>TITULO VII: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>58</b>
7.1. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION.....	58
7.2. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE. AREAS SUJETAS A PROTECCION ESPECIAL .....	58
7.2.1. Áreas de gran valor ecológico y paisajístico.....	58
7.2.4. Áreas forestales. ....	59
7.2.5. Áreas de protección hidrológica. ....	59
7.3. NORMATIVA GENERAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE .....	59
7.3.1. Usos tolerados en el suelo no urbanizable. Características y definición. ....	59
7.3.2. Ocupación del suelo y edificabilidad máxima. ....	60
7.3.3. Otras condiciones a cumplir.....	60
7.3.4. Parcelaciones.....	60
7.3.5. Actuaciones de reutilización o rehabilitación. ....	61
7.4.- PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	61
7.4.1. Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias. ....	61
7.4.2. Usos vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. ....	61
7.4.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.....	62
7.4.3 bis. Instalaciones de utilidad pública o interés social, ya autorizadas. ....	63
7.4.4. Usos de vivienda unifamiliar aislada. ....	63
7.4.5. Otros usos especiales sujetos a evaluación de impacto. ....	63
7.5. NORMATIVA DE PROTECCION ESPECIFICA EN LAS AREAS SUJETAS A PROTECCION ESPECIAL .....	63
7.5.1. Usos tolerados en el suelo protegido.....	64
7.5.2. Límites para la realización de análisis técnico del Impacto.....	64
7.5.3. Límites de ocupación del suelo y edificabilidad. ....	64
7.5.4. Actuaciones de reutilización o rehabilitación. ....	65
7.6. NORMATIVA DE PROTECCION ESPECIAL EN EL ENTORNO DE LOS NUCLEOS EXISTENTES .....	65
7.6.1. Normativa transitoria en núcleos sin planeamiento en áreas de borde.....	65
7.7.- NUCLEO DE POBLACIÓN.....	65
7.8. USOS ESPECIALES .....	66
7.8.1. Camping o acampadas con servicios. ....	66
7.8.2. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto. ....	67
7.8.3. Vertederos de residuos. ....	67
7.8.4. Explotaciones ganaderas. ....	67
7.8.5. Almacenes de chatarra. ....	68
7.8.6. Instalaciones de tratamiento de áridos. ....	68
<b>TITULO VIII: NORMAS SOBRE ACTIVIDADES.....</b>	<b>69</b>
8.1.- NORMATIVA APLICABLE.....	69
8.1.1. Calificación de actividades. ....	69
8.1.2. Actividades excluidas de calificación. ....	69
8.1.3. Actividades calificadas.....	70

8.2. PROTECCIÓN DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA .....	71
8.2.1. Focos de origen industrial.....	71
8.2.2. Instalaciones de combustión. ....	72
8.2.3. Dispositivos de evacuación.....	72
8.2.4. Acondicionamiento de locales. ....	72
8.2.5. Garajes, aparcamientos y talleres. ....	73
8.2.6. Instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas. ....	74
8.2.7. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías. ....	74
8.3. PROTECCION DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION POR RUIDOS Y VIBRACIONES .....	74
8.3.1. Ruidos. ....	74
8.3.2. Vibraciones. ....	75
8.4. PROTECCION DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS .....	76
8.4.1. Gestión de Residuos.....	76
8.4.2. Animales muertos. ....	77
8.5. PROTECCION DE LOS RECURSOS HIDRAULICOS .....	78
8.5.1. Vertidos prohibidos al alcantarillado. ....	78
8.5.2. Vertidos permitidos.....	79
8.5.3. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado. ....	80
8.6. NORMAS ESPECIALES PARA INSTALACIONES GANADERAS .....	81
8.6.1. Instalaciones ganaderas. ....	81
8.6.2. Otras instalaciones ganaderas. ....	81
8.7. OTRAS INSTALACIONES ESPECIALES. ....	82
8.7.1. Cementerios. ....	82
8.7.2. Viveros de plantas e invernaderos. ....	82
8.7.3. Mataderos e industrias alimentarias.....	82
8.8. TRAMITACION DE INSTALACIONES. ....	82



## **TITULO I: NORMAS GENERALES**

### **1.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PGOU.**

Este Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuyo ámbito se extiende a todo el término municipal de Biscarrués (Huesca), se elabora de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA ).

El PGOU, como instrumento de ordenación integral, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El PGOU respetará las determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables.

El PGOU concretará el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los criterios establecidos en la LUA.

### **1.2. AMBITO DE APLICACION DEL PGOU**

El presente PGOU afectará a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación que realicen tanto los particulares como la Administración, dentro del ámbito territorial del municipio, es decir, la totalidad del término municipal de Biscarrués (Huesca).

### **1.3. ENTRADA EN VIGOR**

Este PGOU entrará en vigor el día siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de Aragón, tras su aprobación definitiva.

### **1.4.VIGENCIA, MODIFICACION Y REVISION DEL PGOU**

El presente PGOU se refiere a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.

La modificación o revisión de este PGOU, podrá producirse en cualquier momento, por acuerdo del Ayuntamiento de Biscarrués, siguiendo los trámites establecidos para ello en la LUA.

Asimismo, la revisión o modificación del PGOU se producirá por efecto de la obligada adecuación de las mismas a cualquier normativa legal de rango superior que se promulgue.

### **1.5. OBLIGATORIEDAD DE CUMPLIMIENTO DEL PGOU**

De acuerdo con lo establecido en la LUA, el presente PGOU obliga a los particulares y a las distintas Administraciones.

## **1.6. DESARROLLO DE ESTE PGOU**

Corresponde al Ayuntamiento el desarrollo y ejecución de este PGOU, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, en los términos previstos en la LUA y en estas Normas Urbanísticas, en los asuntos que son de su competencia.

Este PGOU será desarrollado en cada caso de acuerdo con las previsiones en la LUA, según proceda por medio de planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y demás instrumentos previstos en la legislación urbanística.

## **TITULO II: NORMAS DE COORDINACION Y DESARROLLO DE LA GESTION URBANÍSTICA**

Se trata de resumir y enumerar en este título, las normas principales que ayuden a delimitarlas competencias, trámites y exigencias de coordinación de la gestión urbanística.

### **2.1. COMPETENCIAS DE GESTION URBANISTICA**

En el ámbito de la LUA y demás normativa vigente en la materia, la gestión urbanística corresponde principalmente a los Ayuntamientos.

Se consideran sujetos a la obligatoria obtención de licencia municipal previa todos los actos y obras señalados en la LUA.

No obstante, la legislación vigente concede a otras administraciones, diversas competencias sobre diversas materias que inciden sobre la gestión urbanística, sobre todo en aspectos de Ordenación del Territorio, infraestructuras de interés general del Estado, de interés de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, medioambiente, protección del patrimonio histórico-artístico y cultural, protección de los espacios naturales, etcétera.

Con el fin de coordinar la gestión urbanística, en este capítulo se resumen diversas normas relativas a la gestión urbanística.

#### **2.1.1. Aprobación de planes.**

La competencia para la tramitación y aprobación de los planes urbanísticos se detallan en la LUA, y en la legislación sectorial, que señalan cuando son necesarios informes previos de otras administraciones.

#### **2.1.2. Aprobación de proyectos de urbanización.**

Las competencias para la tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización se detallan en la LUA.

#### **2.1.3. Instrumentos de parcelación y actuación urbanística.**

Los Ayuntamientos son competentes para la aprobación de los instrumentos de parcelación y compensación, y de la determinación de los sistemas de actuación, en el marco de lo determinado en la LUA.

#### **2.1.4. Competencia para concesión de licencias.**

La competencia para otorgar las licencias corresponde a los Ayuntamientos, conforme a lo establecido en la LUA, en la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) y Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local.

Dicha competencia corresponde al Alcalde-Presidente, conforme a las determinaciones vigentes.

Algunas licencias o autorizaciones municipales que afectan o suponen determinados usos del suelo o de las edificaciones, están también sometidos obligatoriamente a legislación o normativa sectorial que exige de un informe previo (vinculante o no) de distintas administraciones públicas; ello ocurre, entre otros, en los siguientes casos:

- Uso residencial: informe de habitabilidad.
- Uso hotelero: turismo.
- Uso ganadero.
- Usos industriales, o diversos usos o actividades sujetos a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
- Permisos de Agricultura o Industria.
- Usos afectos por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Asimismo en función del lugar en que se vana realizar las obras, otras licencias o autorizaciones están sometidos a informes obligatorios de otros organismos de la Administración Pública, como son:

- Zonas de policía indicados en el Título III de estas Normas Urbanísticas, respecto a cursos de aguas e infraestructuras.
- Lugares incluidos en edificios catalogados como afectados por la legislación de protección histórico-artística o próximos a ellos.
- Zonas sometidas a protección de los espacios naturales.
- Zonas limitadas por razones de Seguridad del Estado.

En el suelo no urbanizable, salvo en los casos específicamente previstos en la LUA, será obligada la autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, conforme a lo previsto en la legislación vigente y normas contenidas en el Título VII de estas Normas.

## **2.2. INFORMES Y CONSULTAS URBANISTICAS**

Los administrados tendrán derecho a que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (clase del suelo, zonificación, edificabilidad, usos, caminos, etc.) de una finca o sector, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

Las consultas serán tramitadas por los Ayuntamientos, sin que las contestaciones tengan carácter vinculante, ni den lugar a ningún derecho no especificado en la legislación vigente.

## **2.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS MUNICIPALES OBLIGATORIAS**

Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte, según el artículo 166 de la LUA.

El Ayuntamiento de Biscarrués podrá establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa en los siguientes actos:

- Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- Parcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso en los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos pueden diferenciarse en varios tipos:

- a) Obras mayores y obras menores.
- b) Obras de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de las edificaciones o instalaciones, o de demolición de aquellas.
- c) Licencias de uso o de cambio de uso.
- d) Autorizaciones de segregación o agregación, o modificación del límite de parcelas.
- e) Licencias de urbanización o movimiento de tierras.
- f) Licencias de actividad.
- g) Licencias de utilización y ocupación de las edificaciones o aperturas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la LUA, del PGOU, Proyectos y Programas u otra normativa vigente.

## **2.4. CLASES DE LICENCIAS**

### **2.4.1. Licencias de obras menores.**

Se entienden y consideran como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

Con carácter enunciativo se entienden como obras menores los trabajos de reparación de tejados, reparación o colocación de canalones, tabiquería o carpintería en el interior de un inmueble, fontanería interior, revestimiento de paredes, solados o techos interiores, cambio de instalaciones de sanitarios, calefacción o aire acondicionado en el interior de los edificios, blanqueo, empapelado, pintura del interior de los edificios o de patios interiores y alumbrado interior.

La autorización de obras menores corresponde a los Ayuntamientos, siendo suficiente para

ello o la petición del interesado con una pequeña descripción de la obra a realizar y de su cuantía prevista, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

En estos casos (alumbrado interior, calefacción, aire acondicionado, fontanería, colocación de andamios, etc.) se exigirá que demuestre que la empresa instaladora cuenta con los permisos y autorizaciones suficientes para realizar la instalación (licencia de instalador) por tener suficiente conocimiento de las técnicas y normativas vigentes.

#### **2.4.2. Licencias de obras mayores.**

Se entienden como obras mayores todas aquellas no contempladas en el artículo anterior.

Las licencias de obras mayores serán concedidas por el Ayuntamiento con sujeción al trámite establecido en el artículo 175 de la LUA.

Las licencias de obras mayores serán solicitadas a los Alcaldes mediante escrito de solicitud, presentado en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado de proyecto suscrito por técnico legalmente competente, que describa las obras a realizar, visado por el Colegio Profesional respectivo y con el número de ejemplares que requiera cada Ayuntamiento.

La solicitud incluirá:

- Nombre y domicilio de la persona o entidad solicitante.
- Objeto de la licencia.
- Proyecto técnico ajustado a la normativa vigente que incluya:

Plano de situación de la finca, en relación con el planeamiento vigente y actualizado.

Información sobre la normativa urbanística vigente.

Datos sobre el grado de urbanización de la parcela, y en su caso justificación de que tiene las condiciones de solar.

Datos sobre parcelación, ocupación, uso de la edificación y altura de las parcelas y edificaciones colindantes, justificando que cumple la normativa vigente.

- En el caso de que se encuentre en suelo no urbanizable, documentación suficiente conforme a lo previsto en el Título VII de estas Normas.
- En el caso de que el uso esté afecto a la Evaluación de impacto Ambiental o al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, la documentación correspondiente prevista en esta Norma o en la normativa vigente.
- Autorizaciones e informes previos necesarios de otras administraciones y entidades, conforme a lo previsto en la normativa vigente y en estas Normas.

No obstante, las competencias para la concesión de las licencias de edificación y uso del suelo, una vez tramitada en la forma señalada, corresponde a los Ayuntamientos.

Más adelante se detalla el procedimiento de algunos de estos trámites.

### **2.4.3. Licencias de actividad clasificada**

Las licencias de actividad clasificada serán previas o simultáneas a la licencia urbanísticas (de obras).

La concesión de licencias de actividad, en los casos señalados en el Título VIII, se tramitarán de acuerdo con las instrucciones del citado Capítulo, con sujeción a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y demás legislación medioambiental.

## **2.5.- TRAMITACION DE LAS LICENCIAS**

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el artículo 175 de la LUA y la legislación de régimen local.

## **2.6. LICENCIAS DE UTILIZACION, OCUPACIÓN O APERTURA. CERTIFICADO DE FIN DE OBRA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la LUA, estará sujeta a previa licencia de ocupación (primera utilización) de los edificios e instalaciones en general.

A tal efecto deberá solicitarse obligatoriamente esta licencia al Ayuntamiento, una vez acabadas las obras e instalaciones del edificio, en la forma reglamentaria.

La licencia de utilización, ocupación o apertura sólo podrá ser otorgada por el Ayuntamiento tras comprobación de que las obras e instalaciones cumplen con las condiciones establecidas en el Proyecto en cuanto a su tamaño, altura, ocupación de suelo y usos proyectados, y en las licencias de obras e instalaciones, funcionan los servicios del edificio y están conectados provisionalmente a las redes de agua, saneamiento, etc.

La conexión definitiva de los servicios de agua, gas y electricidad, no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios, ni las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, teléfono, electricidad, etc. Podrán proceder a la conexión definitiva de los citados servicios sin la previa confirmación de que el edificio cuenta con dicha licencia.

## **2.7. CADUCIDAD DE LA LICENCIA**

Salvo que, previa solicitud formal del adjudicatario de una licencia, se otorgaran prórrogas expresas, las licencias caducarán si se produjera una de las siguientes situaciones:

- Que las obras no hubieran comenzado al año de su concesión.
- Que las obras, una vez comenzadas, se hubieran suspendido realmente y transcurrieran más de seis meses sin reanudarlas.
- Que las obras no hubieran finalizado en plazo de tres años desde la concesión de las

licencias, no habiéndose presentado el certificado de fin de obra. La declaración formal de caducidad de licencia se efectuará mediante expediente tramitado con audiencia al interesado. Las prórrogas serán justificadas, correspondiendo al Ayuntamiento la estimación de dicha justificación y la concesión de las prórrogas.

## **2.8. INSPECCION URBANISTICA**

La Inspección Urbanística se cumplirá conforme a lo exigido en la legislación urbanística por el Alcalde y otros órganos autonómicos, conforme a sus competencias respectivas.

Como resumen del procedimiento se indica lo siguiente:

### **2.8.1. Inspección de obras sin licencia.**

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, se suspenderán obligatoriamente las obras sin licencia, debiendo incluso demolerse las obras a costa del interesado, en caso de no obtenerse licencia en los plazos señalados al respecto en el Reglamento de Disciplina Urbanística , aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (RDU).

Esta obligación de suspensión y demolición se extiende a las obras sin licencia, aún cuando estuviesen terminadas, siempre y cuando no hubieran transcurrido cuatro años desde su terminación, entendiéndose como tal fecha la de extensión del certificado de fin de obra o cualquier otra comprobación por parte de la Administración Pública competente.

### **2.8.2. Suspensión de licencias.**

El Alcalde dispondrá la suspensión de licencia y la inmediata paralización de las obras cuando el contenido de la licencia constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave, de acuerdo con lo previsto en la LUA.

## **2.9. INFRACCIONES URBANISTICAS**

Se consideran infracciones urbanísticas las determinadas en los artículos 203 y siguientes de la LUA y preceptos concordantes del RDU.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en la LUA.

Se consideran sujetos y personas responsables de las infracciones urbanísticas las determinadas en la LUA.

La prescripción de las infracciones urbanísticas se produce según lo especificado en al LUA.

### **2.9.1. Legalización de urbanizaciones ilegales.**

Como trámite indispensable para la posible legalización de los actos urbanísticos ilegales existentes, además de cumplir el resto de las condiciones legales y haber transcurrido el plazo de prescripción de la infracción, será imprescindible y previo se proceda a realizar las



infraestructuras y servicios que resulten procedentes conforme al planeamiento urbanístico vigente o a la propia Ley.

En tanto no se desarrollen en estos servicios, no se podrá autorizar ningún tipo de obras en las urbanizaciones ilegales.

## **2.10. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES**

En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo sólo legalmente posible las parcelaciones rústicas que no den lugar a fracciones por debajo de la unidad mínima de cultivo, ajustándose la licencia municipal a lo previsto en la normativa vigente en la materia (actualmente Orden del Ministerio de Agricultura de 27-5-58, B.O.E.18-6-58 y Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias, art. 24). A los efectos enunciados, para el suelo no urbanizable, la unidad mínima de cultivo (UMC) se fija en:

- en terrenos de regadío: 2.500 m<sup>2</sup> de suelo (0,25 has)
- en terrenos de secano: 20.000 m<sup>2</sup> de suelo (2 has.)

## **2.11. NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD**

De acuerdo con lo establecido en el art. 184 y siguientes de la LUA, los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para que las edificaciones mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y caso de no actuar los particulares en el plazo que el requerimiento establezca, podrá ejecutarlas con cargo a los mismos, según importe fijado por el propio Ayuntamiento, independientemente de las sanciones a que hubiera lugar por incumplimiento de la obligación. Igual actuación podrá llevarse a cabo cuando se presenten deficiencias contra la higiene y salubridad públicas en edificaciones hundidas, solares sin desescombrar, e instalaciones agrícolas.

### **2.11.1 Edificios deteriorados o ruinosos.**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que suponga peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas referidas a la seguridad del edificio que fueran necesarias, incluso su derribo si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades y sanciones que, por negligencia en los deberes de conservación, pudieran serles exigidos.

Para declarar o acordar el estado de ruina total o parcial de una edificación será necesaria la previa audiencia del propietario y de los moradores u ocupantes, salvo que existiera un inminente peligro que lo impidiera.

Será preciso el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural para cualquier derribo de edificios incoados o declarados de Interés Cultural, o contenidos en los catálogos

e inventarios del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón, siendo vinculante el citado informe sobre el modo en que se pueda actuar.

La declaración de edificio ruinoso se realizará conforme a lo indicado en el art. 191 de la LUA.

### **TITULO III: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

En este título se trata de resumir y enumerar las principales normas vigentes destinadas a la protección del territorio y sus infraestructuras.

En todo el término municipal de Biscarrués serán aplicables las siguientes normas, o las que las sustituyan y sean vigentes en cada momento.

#### **3.1.- PROTECCION DE LA RED DE CARRETERAS**

Será de aplicación la legislación sectorial vigente.

Para las carreteras de la Red de interés General del Estado, está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio, y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre)

Para el resto de las carreteras, está vigente la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 206/2003, de 22 de julio.

#### **3.2.- PROTECCION DE CAMINOS**

Quedará prohibida la edificación a distancia inferior a 10 ml. Del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para concederla autorización, Ayuntamiento o Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, apruebe menores distancias al camino.

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

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

#### **3.3.- PROTECCION DE VIAS PECUARIAS**

La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ah 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.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por ley a las comunidades autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

### **3.4. PROTECCION DE VIAS FERREAS**

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, aprobado Real Decreto 2387/2004.

Conforme a la citada Ley queda prohibida cualquier edificación a menos de 50ml. Del carril exterior, salvo en las zonas clasificadas como suelo urbano que cuentan con línea de edificación vigente a menor distancia.

### **3.5.- SERVIDUMBRES AERONAUTICAS**

Se estará a lo dispuesto sobre la legislación vigente sobre Aeropuertos y Navegación Aérea.

### **3.6. PROTECCION DE LA RED DE ENERGIA**

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, que aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas alta tensión y Decretos de 20 de octubre de 1976 y 20 de septiembre de 1973.

Las edificaciones se prohíben, si la línea eléctrica discurre a menos de:

- 4 ml. de cualquier parte de la edificación.
- 5 ml. de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- 3,3 ml.+ U/150, siendo U la tensión en Kv., desde cualquier parte de la edificación.
- 3,3 ml.+ U/100, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.

Las zonas próximas a líneas de transporte de fluidos y gases por conductos (gasoducto y oleoducto), se limitan a las condiciones establecidas en su proyecto.

### **3.7.- PROTECCION DE EMBALSES, CAUCES PUBLICOS Y LAGUNAS**

Esta protección se regula en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas y su Reglamento de desarrollo (R.D. 849/1986 de 11 de abril), y en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, del Gobierno de Aragón, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Asimismo cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas o vertido al acuífero necesitará de previo permiso del Organismo de Cuenca.

Se prohíbe expresamente cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de los cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales que no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables y todo ello de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

### **3.8.- PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE**

Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizaren suelo no urbanizable está sometida, de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística, a autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca y del INAGA (Instituto Aragonés de Gestión Ambiental).

Para la concesión de dicha autorización, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio deberá evaluar las alteraciones que la citada obra puede causara los ecosistemas naturales y al paisaje.

Todas las instalaciones agrarias deberán cumplirlo preceptuado en el Titulo VIII de estas Normas Urbanísticas.

#### **3.8.1. Evaluación de Impacto Ambiental.**

Los planes y programas deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental, así como los proyectos a evaluación de impacto ambiental, según el art. 11 y siguientes de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y el Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, extiende la obligación de realizar este trámite a las utilizaciones del suelo que comportan modificación sustancial del medioambiente o superficies de actuación superiores a 100 Has. No obstante, se deberá atender también a la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales protegidos de Aragón.

El procedimiento se realizará en la forma señalada en la legislación sectorial citada.

#### **3.8.4. Protección de los Recursos Forestales.**

Dentro de los criterios de protección al medio natural que establecen estas Normas Urbanísticas, se dará especial importancia a la protección de los recursos y terrenos de interés forestal, en los que se desarrollan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas que soportan una función de protección de los suelos y medio para la subsistencia y conservación de la flora y de la fauna.

La protección de dichos terrenos naturales y de sus recursos se basará en su legislación sectorial correspondientes.

### **3.9. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio cultural, las presentes Normas urbanísticas tienen por objeto la protección de los edificios, espacios y conjuntos urbanos catalogados, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos según sus niveles de protección.

Las determinaciones aquí contenidas serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos caracterizados que se contienen en el catálogo incorporado a estas normas.

El Catálogo incorporado a estas Normas podrá ser ampliado por inclusión de nuevos elementos en sus regímenes de protección, empleándose para ello el procedimiento establecido para la formación y aprobación de los planes especiales que desarrollan el Plan General.

### **3.9.1. Grados de Protección**

El Patrimonio Cultural de Biscarrués ha sido catalogado en cuatro grupos o niveles de Protección:

1. NIVEL INTEGRAL
2. NIVEL ESTRUCTURAL
3. NIVEL AMBIENTAL
4. BIENES ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLOGICOS

#### 1.- Nivel Integral

Protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se catalogan en este grado los edificios y conjuntos singulares de elevado valor histórico, artístico o urbanístico, que en general han sido elementos primarios en torno a los que se ha organizado la estructura urbana.

Además de los edificios a los que el plan considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural, en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o en la incoación correspondiente. Durante el período de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga incoación o declaración de Bien de Interés Cultural en aplicación de dicha legislación.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios catalogados que se reseñan en los planos correspondientes.

#### 2.- Nivel Estructural

Protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma, composición, estructura, uso u ocupación del espacio.

Corresponde este grado a edificios o elementos que, sin merecer el nivel de protección anterior, poseen un notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico como elementos

representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que se reseñan en los planos correspondientes.

### 3.- Nivel Ambiental

Se incluyen en este grado los edificios cuya relevancia no se debe a su singularidad arquitectónica, sino a que constituye partes significativas de la imagen y carácter de determinadas zonas del núcleo de Agüero, tales como tramos de calles plazas, o grupos de edificios.

Este nivel, protege el conjunto del ambiente urbano evitando las actuaciones que pudieran atender contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica interacción entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Sus normas serán de aplicación en los ámbitos delimitados en la correspondiente documentación gráfica, afectando a todos los edificios que estando en ellos englobados no sean objeto de Protección Integral o Estructural, así como a los solares enclavados dentro de dichos ámbitos.

### 4.- Bienes arqueológicos y paleontológicos

Son aquellos que pueden aparecer en yacimientos arqueológicos, tanto en el subsuelo o en superficie.

#### **3.9.2. Revisión del Catálogo**

El Catálogo se completará y mantendrá actualizado, pudiéndose añadir nuevos bienes y revisar su valoración, siempre sobre estudios más completos o declaraciones efectuadas por la legislación sectorial.

#### **3.9.3. Normas Generales de Protección**

##### Tipos de Obras

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos protegidos son los siguientes:

- a) Conservación
- b) Restauración
- c) Consolidación
- d) Rehabilitación
- e) Reestructuración
- f) Obra nueva
- g) Obras parciales

##### a) Conservación

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la Propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

#### b) Restauración

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

#### c) Consolidación

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

#### d) Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Condiciones Generales de estas Ordenanzas Reguladoras.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

#### e) Reestructuración

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachada exteriores y sus remates.

#### f) Obra nueva

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de éstas Normas Urbanísticas.

#### g) Obras Parciales

Son obras parciales toda obra menos, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas hacen las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas siempre que no afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de la edificación.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.



### 3.9.4. Condiciones Estéticas

1.- Toda actuación en el ámbito afectado por ésta Norma deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.

2.- En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3.- Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4.- En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5.- En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

### 3.9.5. Normas de Protección Integral

#### Obras Permitidas

1.- En edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente, obras de consolidación, rehabilitación y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

2.- Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

a) Obras de restauración: Deberán de respetarse las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación

3.- Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

4.- Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores.

### **3.9.6. Normas de Protección Estructural**

#### Obras Permitidas

- 1.- Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
- 2.- Se consideran obras no preferentes las de reestructuración y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o varíen la superficie total ocupada por las mismas.

#### Edificabilidad

- 1.- En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.
- 2.- En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima.
- 3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente, pudiendo materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

### **3.9.7. Normas de Protección Ambiental**

#### Obras Permitidas

- 1- Se considerarán obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.
- 2.- Se considerarán no preferentes las obras nuevas y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.

#### Edificabilidad

- 1.- En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en las Normas de Protección Estructural.
- 2.- En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad son las que corresponden en función de las ordenanzas de aplicación.
- 3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

### **3.9.8. Normas de Protección de los Bienes arqueológicos y paleontológicos**

La legislación aplicable es la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés. Asimismo se tendrá en cuenta el Decreto 6/1990 de 23 de enero del Gobierno 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.

El patrimonio arqueológico y paleontológico según lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón se considera suelo No Urbanizable especial.

## TITULO IV: NORMAS DE PLANEAMIENTO

### 4.1.- DEFINICIÓN DEL NUCLEO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El Plan General habrá de respetar las determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables. En su memoria se motivará toda eventual falta de seguimiento de las determinaciones indicativas de tales instrumentos.

El PGOU deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

- a) Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.
- b) Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.
- c) Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un Proyecto Supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimiento cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del Municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.
- d) Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión.

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del Plan General teniendo en cuenta, especialmente, el informe o memoria de sostenibilidad económica al que se refiere la normativa estatal.

El Plan General contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- b) 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 y otros.

- c) En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- d) Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.
- e) Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.
- f) Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal de Suelo.
- g) Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

#### **4.2.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO**

El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado.

Según el art. 34 de la LUA, en suelo urbano consolidado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Asignación y ponderación de usos, intensidades, densidades estimadas y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.
- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
- d) Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- e) Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

Respecto al suelo urbano no consolidado, el artículo 35 de la LUA dice:

En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución y la densidad máxima.

En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General establezca sectores precisados de Plan Especial de Reforma Interior, contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan.
- d) Aprovechamiento medio del sector.
- e) Las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de ejecución que delimite.

### **4.3. COMPETENCIAS PARA LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO**

Las competencias para la tramitación y aprobación del Planeamiento Urbanístico vienen reguladas en el artículo 41 de la LUA.

El Plan General será formulado por el Ayuntamiento. En el momento en que los trabajos de elaboración del mismo hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona. En ningún caso se entenderá iniciado el procedimiento de aprobación del Plan mientras éste no haya recibido la aprobación inicial.

Aprobado inicialmente el Plan por el Ayuntamiento Pleno, se someterá a información pública por el plazo mínimo de un mes. Cuando nadie concurriera a la información pública, el Plan se presentará directamente a la aprobación definitiva por el órgano competente.

El propio Ayuntamiento Pleno, en vista del resultado de la información pública, podrá aprobar provisionalmente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

El Plan General que comprenda varios Municipios habrá de ser formulado de común acuerdo y recibirá la aprobación de los respectivos Ayuntamientos Plenos.

No obstante, los instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la LUA podrán adaptarse a la misma conforme al procedimiento de modificación correspondiente, según el apartado primero de la Disposición Transitoria Segunda de la LUA.

## **TITULO V: NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **5.1.- PROYECTOS DE URBANIZACION**

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias son proyectos de obras destinados a dotar al suelo de accesos, viarios, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y teléfono, que cumplirán con lo previsto en los artículos 97 y 98 de la LUA.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con las determinaciones de los Planes Parciales, aún cuando también pueden realizarse para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior o completar los servicios urbanísticos del suelo urbano.

Los Proyectos de Obras Ordinarias requerirán de la obtención de licencia municipal previa a su ejecución.

### **5.2.- OBRAS DE URBANIZACION A INCLUIR EN LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a al práctica el PGOU en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

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. No 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.

### **5.3.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obra, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y los servicios.

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el mismo establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de la LUA.

### **5.4.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA URBANIZACION**

#### **5.4.1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres.**

Las características de estas obras se determinarán para cada caso por el Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado, materiales, etc. de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico previstas.

### **5.4.2. Abastecimiento y Distribución de Aguas.**

Cuando conecten con la red general de aguas del municipio, se exigirá cálculo justificativo de que existe disponibilidad de caudales suficientes y de que no se perjudica a las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

Se incluirá documentación adecuada de que se cuenta con permisos suficientes de concesión de agua.

Cuando no prevea conexión con la red actual se proyectará todo el ciclo de obras necesarias para la dotación de aguas potables, incluyendo obras de:

- Captación de aguas.
- Depuración de aguas.
- Regulación de capacidad del agua.
- Red de distribución.

Asimismo en estos casos, los proyectos incluirán cálculo cuantificado de la previsión de consumos de agua y justificación de contar con concesión de agua; cuantitativamente suficiente para dicho consumo, y con garantías de potabilidad.

Como mínimo el depósito de regulación de aguas tendrá capacidad suficiente para almacenar el volumen de agua que según los cálculos corresponda al consumo del día punta para la población de hecho del año horizonte, en función del número de habitantes, con un consumo mínimo previsto de 200 litros por habitante y día, contando con previsiones de consumo para otros usos distintos del uso residencial.

Las aguas deben potabilizarse, reuniendo las condiciones legalmente vigentes.

### **5.4.3. Saneamiento y Alcantarillado.**

La evacuación de aguas residuales se realizara necesariamente por una red de colectores, justificándose cuantitativamente la capacidad de la red para los vertidos previstos.

Quedarán prohibidos los pozos negros en las zonas urbanas y urbanizables.

El sistema separativo deberá ser especialmente justificado en caso de ser proyectado.

Las acometidas a la red se ejecutarán vertiendo las aguas a arquetas o pozos de registro, situados en los quiebrros de la red o como mínimo en tramos rectos cada 50 metros; se asegurará que se incluyen en Proyecto sistemas para la limpieza eficaz de los ramales de la red.

El vertido de las aguas residuales se realizará a cauce público o al subsuelo, instalando obligatoriamente antes del citado vertido una instalación de depuración que debe cumplir lo previsto en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, que aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

La red de alcantarillado se separará en la medida de lo posible de la red de aguas; salvo en puntos singulares debidamente justificados la separación entre ambas redes será como mínimo de 1,50m.



Deberá estudiarse la incidencia de las aguas exteriores en la urbanización, procurando su evacuación por el exterior o, si ello no fuese posible incorporándolas a la red de saneamiento.

#### **5.4.4. Red de Energía Eléctrica. Los transformadores serán suficientes para una dotación mínima de 5 kw./hora y vivienda.**

Las líneas de distribución en las zonas urbanas de nueva urbanización serán subterráneas, tolerándose cables trenzados o similares adosados a fachadas, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas.

Se cumplirán las normas vigentes de alta y baja tensión.

#### **5.4.5. Alumbrado público.**

Los niveles de iluminación previstos como mínimo para los viarios públicos serán de 5 lux, ampliándose a 20 lux en calles principales, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,70.

Se cumplirán las normas vigentes de baja tensión.

#### **5.4.6. Red telefónica.**

Los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias incluirán las obras necesarias para hacer posible la instalación telefónica posterior.

El trazado de la red será subterránea en el suelo urbano, tolerándose cables adosados a fachada.

#### **5.4.7. Parques y jardines públicos.**

El proyecto global de urbanización incluirá indispensablemente un proyecto de acondicionamiento de los parques y zonas verdes previstas por el planeamiento en el área a urbanizar.

El proyecto incluirá el movimiento de tierras, la preparación del terreno adecuado para la plantación de árboles, arbustos y medidas decorativas, así como las instalaciones y obras auxiliares (edificaciones, redes de agua y riego, alumbrado, etc.) y medidas para la primera plantación.

### **5.5.- CONSERVACION DE LOS SERVICIOS**

El proyecto incluirá necesariamente provisiones para la conservación y mantenimiento periódico de los servicios, instalaciones y arbolado.

En los Proyectos de Urbanización se incluirán determinaciones acerca del organismo encargado de la conservación y explotación de los servicios urbanos.

## **5.6.- NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Salvo por circunstancias topográficas que lo hagan inviable, los proyectos de urbanización se diseñarán con posibilidad de acceso para las personas con algún tipo de minusvalía, evitando la formación de escalones o dotando a los edificios de accesos con rampas de pendiente inferior al 10%.

## **5.7.- TRAMITACION Y COMPETENCIAS PARA LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION**

A) Las competencias para la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias recaen en los Ayuntamientos.

B) No obstante, la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización u Obras Ordinarias no podrá efectuarse sin la previa autorización de los organismos y entidades competentes siguientes:

-Carreteras: en el caso de que el Proyecto incida en zona de policía de carretera, o se dé acceso desde una carretera.

-Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE): en el caso de que el proyecto afecte a zona de policía de cauces, incluya captación de aguas o venidos o depuraciones de agua residuales con vertido posterior a cauces.

C) Asimismo, será necesario solicitar informes del proyecto de las compañías o entidades concesionarias del suministro.

-Entidad suministradora de energía eléctrica: respecto a la toma de energía.

-Otros organismos que hubieran de informar, conforme a lo indicado en el Título II de estas Normas Urbanísticas o en la legislación aplicable en la materia.

## **TITULO VI: NORMAS Y ORDENANZAS DE APLICACION PARA LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO**

### **6.0. AMBITO DE APLICACION**

Los artículos contenidos en este Título VI se aplicarán en todo el suelo urbano del término municipal de Biscarrués.

### **6.1. SECCION 1ª. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACION**

La definición de la edificabilidad, ocupación del suelo, tipología arquitectónica, profundidad edificable, retranqueo, etc., del edificio dependen sustancialmente del uso de la edificación; por ello, definimos los criterios que distinguen unos de otros usos de edificación.

Sin perjuicio de lo que se dispone en los artículos siguientes, todos los usos están sujetos al cumplimiento de lo relativo a su legislación específica.

#### **6.1.1. Edificio residencial.**

Es el edificio cuyo principal uso es el de ser destinado a vivienda o residencia permanente de una o varias familias o grupos de personas.

Los edificios destinados a uso residencial, deberán tener fachada a la vía pública o espacio libre público o privado. Los edificios residenciales a su vez se definen en:

a) Edificios de vivienda colectiva:

Aquellos en los que varias familias se asientan en un mismo edificio con una entrada común a todos ellos.

Pueden estar a su vez situados:

-Entre medianeras: en una manzana cerrada, edificando hasta el borde de las parcelas colindante, donde existen otros edificios similares.

-En bloques aislados: situadas en el interior de la parcela dejando espacios sin edificar en planta baja y alzadas, en torno al límite de la parcela.

b) Edificios de vivienda unifamiliar:

Aquellos en los que tienen una sola entrada independiente desde la vía pública, o espacio libre privado para cada vivienda. Las edificaciones destinados a vivienda unifamiliar pueden ser:

- Aislados: 1 edificio por vivienda
- Pareados: 1 edificio por 2 viviendas
- En hilera o adosados: 1 edificio por más de 2 viviendas.

En el ámbito subsidiario de estas Normas Urbanísticas se admiten viviendas unifamiliares.

c) Edificios de uso residencial para grupos de personas:

Es el edificio destinado a residencia permanente de personas con un grado de afinidad y/o relación.

Se entienden como tales las residencias colectivas de personas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc).

#### **6.1.2. Uso hotelero.**

Es el destinado a hoteles o pensiones; destinado a la residencia no permanente, en los que se pueden incluir usos complementarios (salas de reunión, bares, restaurantes, etc.).

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

#### **6.1.3. Uso comercial.**

Es el destinado a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público, incluyendo las instalaciones recreativas, de espectáculos, etc.

#### **6.1.4. Uso de oficinas.**

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase.

#### **6.1.5. Uso de almacenaje.**

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

#### **6.1.6. Uso artesanal.**

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia de 20HP.

Se entienden asimismo como tales las explotaciones de cualquier tipo y sin límite en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familia en 2º grado (hijos, padres, hermanos,.).

#### **6.1.7. Talleres de reparación.**

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria.

Incluye talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase y reparación de vehículos, etc.

### **6.1.8. Uso industrial.**

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria artesanal que cuente con más de 5 trabajadores.

Queda limitado a las condiciones específicas del Título VIII de estas Normas Urbanísticas.

### **6.1.9. Uso agrícola.**

Es el destinado a almacenaje de herramientas agrícolas y productos agrícolas; queda limitado a las condiciones del Título VIII .

### **6.1.10. Uso ganadero.**

Es el destinado a la guarda y explotación de animales; queda limitado a las condiciones del Título VIII .

### **6.1.11. Uso de equipamientos.**

Es el destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter rotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

### **6.1.12. Uso de camping.**

Las instalaciones de campamentos de turismo deben atender a lo prescrito por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón sobre campamentos de turismo y acampadas, y resto de establecimientos destinados a este fin.

La normativa aplicable en el momento de aprobación de este PGOU es el Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre.

Cumplirán además los estándares indicados en la Norma 7.8.1.

## 6.2. SECCIÓN 2ª. DEFINICIONES GENERALES

### 6.2.1. Parcela.

Se define como **parcela** a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.

Se entenderán como condiciones de parcela, aquellas condiciones que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Se define como **lindero**, la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.

Se define como **línea de cerramiento de una parcela** aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

### 6.2.2. Superficie Neta de la Parcela.

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

### 6.2.3. Alineaciones.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas por las figuras de planeamiento urbanístico vigentes que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinada a otros usos públicos o privados.

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

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

### 6.2.4. 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 cumplirla condición de exterior definida en el punto 6.4.1.

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.

En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

El Plano de Rasante Media de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto de cota iguala la media de las cotas de rasante de los linderos de la parcela.

Esta cota se mide como media aritmética de las cotas en todos los quiebros de la línea límite de la parcela.

El Plano de Rasante Inferior de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

El Plano de Rasante Inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en caso de que esté definida.

El Plano de Rasante del edificio es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente, que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela, es decir el plano de rasante inferior de la parcela.

#### **6.2.5. Definición de plantas de la edificación.**

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe más de 1,20 ml. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación en el ámbito de estas Normas, salvo que la edificación no sobresalga más de 1,20 ml. por encima del plan o de rasante del edificio.

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a 1,20 metros sobre el plano de rasante inferior del edificio.

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso a aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento de cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable más en cuanto deje espacios libres superiores a 1,80 metros.

### 6.2.6. Definiciones de alturas.

La altura máxima visible del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio, (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

La altura habitable del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio (antes definido), hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

La altura en número de plantas es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja, las plantas alzadas, y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superiora 1,80 metros).

La altura de fachada se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y la rasante en dicho punto.

Se entiende como línea ficticia de cornisa:

-En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.

-En hastial es, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

### 6.2.7. Edificabilidad.

1.- Se entiende por Edificabilidad el coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, entreplanta o plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Tampoco computarán los cuartos de instalaciones y cajas de escalera siempre que se incluyan en los faldones de cubierta.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable.

2.- Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

3.- Edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o unidad de actuación,



extendido a toda su superficie, incluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento, excluidos los suelos considerados por los planes como sistemas generales.

4.- Edificabilidad sobre sector neto es el coeficiente de edificabilidad referido, en el suelo urbanizable o apto para urbanizar, a cada metro cuadrado de superficie del sector, excluidas las superficies de suelos de cesión obligatoria, distintas de los sistemas generales, que se deriven del planeamiento.

#### **6.2.8. Superficie útil y construida.**

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que 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 1,50 metros.

2.- Superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

#### **6.2.9. Altura libre de plantas.**

Se define como altura libre de planta a la existencia entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior al techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se contemplan en las presentes Normas, y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m. de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Excepciones a la altura libre de plantas: Los párrafos precedentes 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 que pueda fijar otras alturas de plantas distintas de las indicadas.

#### **6.2.10. Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.**

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior de la misma.

### **6.2.11. Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.**

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

#### Ocupación máxima de parcela:

es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizarla superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación incluidos los vuelos, terrazas y porches.

### **6.2.12. Vuelos.**

#### Vuelos:

Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. 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.

#### Vuelos sobre vía pública:

Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- 1.- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados con obra de fábrica.
- 2.- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- 3.- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.
- 4.- 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.
- 5.- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- 6.- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.
- 7.- Alero corrido: Alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, no se situarán a menos de 3,50 ml. de altura medidos desde la rasante del viario.

**6.2.13. Tramo de calle consolidado por la edificación.**

Se denomina tramo de calle consolidado por la edificación aquel que, bien esté comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y tenga edificadas más del 66 % de las parcelas que den frente a dicho tramo, o bien cumpla la condición de que la suma de las longitudes de los frentes de dichas parcelas signifique al menos el 66 % de la longitud total del mencionado tramo.

Esta consolidación se producirá por alineación a vial o por edificación abierta.

1.- Tramo de calle consolidado por edificación en alineación a vial: Se le denomina a aquel que cuente con fachadas edificadas sin retranqueo respecto a la alineación oficial o de hecho, al menos en 2/3 partes de la longitud consolidada.

Se entiende por longitud consolidada del tramo de calle consolidado a la suma de las longitudes de los frentes de las parcelas edificadas.

2.- Tramo de calle consolidado por edificación abierta: Se le denomina a aquel tramo de calle que estando consolidado en la forma definida en el art. 6.2.13. de estas Normas Urbanísticas, no cumple los requisitos determinados por el punto I del artículo 6.2.13

### **6.3. SECCION 3ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

Las condiciones de edificabilidad definen los límites máximos que podrán ser utilizados en la construcción de edificios en el ámbito de este PGOU..

El presente PGOU define la condiciones de edificabilidad, es decir, los volúmenes por alturas y fondos edificables, por alturas y ocupación del suelo.

#### **6.3.0. Condición principal de edificabilidad.**

Como condición básica, ineludible y prioritaria a todo el resto de Normas de edificación en el ámbito del presente PGOU, se regula la siguiente condición de tamaño de los edificios:

a) No se admitirán edificios cuya longitud de fachada sea superior en más de un 30% a la media de las longitudes de fachadas existentes en su entorno inmediato, salvo en los supuestos del apartado d. del presente artículo.

b) El fondo, ocupación y profundidad de la edificación seguirán el mismo criterio.

c) La altura de la edificación no sobrepasará más de dos metros la altura promedio de las edificaciones circundantes cuya rasante se sitúe en la misma o similar cota, medida en la forma definida en el artículo 6.3.6. de estas Normas.

d) Salvo previa tramitación de un Plan Especial, en los conjuntos urbanos que mantengan una estructura de dimensiones similares entre sí, las nuevas edificaciones que se proyectan en parcelas de superior tamaño a la media de los tamaños de las parcelas, o que se implanten sobre un solar obtenido a la agregación de varias parcelas, deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, de tamaño aproximado al de la edificación predominante, provocando rupturas o variaciones en la composición, desniveles encubiertas, etc., sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño al de la media de las existentes en el entorno.

La forma de delimitar el entorno inmediato y de determinar las medias a las que se aplicará la condición principal de este artículo será en cada caso la que se establece en los siguientes artículos de la presente sección, en función de que la edificación a construirse encuentre en un tramo de calle consolidado por alineación a vial (6.3.1), o en un tramo de calle consolidado por edificación abierta (6.3.2), o fuera de un tramo de calle consolidado (6.3.3).

La longitud de los tramos de calle consolidados en los puntos (6.3.1.) y (6.3.2.) será la del tramo de calle consolidado, limitado por un máximo de 100ml.

#### **6.3.1. Forma de medir en tramos de calle consolidados por la alineación a vial.**

##### Alturas

El cálculo de las alturas medias se realizará en forma de la media ponderada de las longitudes de fachada por sus alturas.

### Altura en número de plantas.

El cálculo de altura admisible en número de plantas se realizará redondeando por exceso o por defecto.

En una segunda iteración se excluirán del cálculo los edificios que sobrepasen en más de dos plantas el establecido para la altura admisible citada en el párrafo anterior y los edificios de una sola planta, siendo las máximas alturas en número de plantas autorizables el resultado de esta segunda iteración.

### Fondo edificable.

El fondo edificable medio será la media ponderada de los fondos de los edificios construidos y consolidados en función de las longitudes de fachada de dichos edificios.

### Longitud de fachada

La longitud de fachada edificable media será la media de las de los edificios construidos y consolidados.

### Retranqueos

No se admitirán retranqueos a la alineación oficial o de hecho.

### Edificabilidad

La edificabilidad será como máximo de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, pudiendo llegar en edificación entre medianeras a la necesaria para alcanzarla misma altura y fondo edificable que las colindantes.

## **6.3.2. Forma de medir en tramos de calle consolidados por edificación abierta.**

### Alturas

El cálculo de las alturas medias se realizará en forma de media ponderada de la superficie ocupada por las edificaciones por sus alturas.

### Altura en número de plantas

El cálculo de la altura admisible en número de plantas se realizará redondeando por exceso o por defecto.

En una segunda iteración se excluirán del cálculo los edificios que sobrepasen en más de dos plantas el establecido para la altura media admisible citada en el párrafo anterior, y los edificios de una sola planta, siendo las máximas alturas en número de plantas autorizables el resultado de esta iteración.

### Profundidad edificable

La profundidad edificable media será la media ponderada de la profundidad de los edificios construidos y consolidados en función de las longitudes de las fachadas de dichos edificios o de los distintos cuerpos que las componen.

Longitud de fachada

La longitud de fachada edificable media será la media de las de los edificios construidos y consolidados o de los distintos cuerpos que las componen.

Retranqueos

El retranqueo mínimo a linderos será de 3 ml. si se abren huecos.

Edificabilidad

La edificabilidad será como máximo de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**6.3.3. Formas de medir en parcelas no situadas en tramos de calle consolidados por la edificación.**

A efectos de la aplicación de la condición (6.3.0) principal del entorno se aplicarán 50 m.l. (de diámetro), salvo justificación especial en contra.

Además de esta condición principal de edificabilidad, las edificaciones ubicadas en parcelas no situadas en tramos de calle consolidados por la edificación, deberán atender, si son más restrictivas, a las que a continuación se detallan:

**Altura máxima.**

	<u>Ancho de calle</u>	
	<6 ml.	>=6ml.
Altura de edificación:	<6 ml.	>=6ml.
Máxima visible:	9,00	12,50
Habitable:	6,50	9,50
De fachada:	7,00	10,00
Nº de plantas:	2,00	3,00

Asimismo, en parcelas superiores a 400 m<sup>2</sup>, como límites máximos (sin perjuicio de las condiciones de alturas y fondo u ocupación) se exigirá que la edificabilidad sobre parcela neta no sea superiora 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en equipamientos públicos, en que podrá alcanzar 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En estos casos, la máxima profundidad edificable será de 20,00 ml. Y la máxima longitud de edificación será de 20,00 ml.

En otros casos se aplicará la Ordenanza 6 3.0.d.

### Ocupación del suelo

En uso residencial, comercial, hotelero y de oficinas.....	50%
En uso artesanal, almacenaje, talleres de reparación, industrial o ganadero.....	70%
En uso de equipamiento .....	70%
En parcelas de menos de 150 m <sup>2</sup> se tolerará el 100% de ocupación.	

### Retranqueos a linderos

Retranqueo mínimo a linderos: 3,00 ml si se abren luces.

#### **6.3.4. Condición de Solar.**

De conformidad con lo exigido en el artículo 15 y 16 de la LUA, no podrá edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Si existe planeamiento, 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.
- b) Si no existiere planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en el apartado a) del artículo 13 de esta Ley, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes de planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de veinte metros.

#### **6.3.5. Alineaciones y rasantes.**

Para poder edificar sobre un solar es condición previa y obligatoria que estén definidas las alineaciones y rasantes en todos los límites de la parcela, y en el contorno de la futura edificación.

El Ayuntamiento, en ausencia de alineaciones y rasantes oficiales, fijarán la cota del plano rasante del edificio en el momento en que sean solicitadas licencias, reflejándolas claramente en plano que se adjuntará a la licencia, con indicación de las referencias fijas del terreno con respecto a las que se replantearán dichas cotas y alineaciones.

Las licencias fijarán las cotas máximas de la planta baja y de otros puntos singulares del edificio, cornisa, cumbre, etc., en función de referencias fijas de la parcela o de sus inmediaciones.

Cuando se trate de fijar alineaciones y rasantes en una calle situada en zona de policía de

una Carretera Nacional, Autonómica o Provincial, o en las proximidades de un río o de otra infraestructura de interés público (ferrocarril, línea eléctrica, gaseoducto, canal, curso de agua, etc.) el Ayuntamiento deberá solicitar informe previo del organismo competente.

### **6.3.6. Forma de medir la altura de edificación.**

a) Edificaciones con fachada a una sola vía: La altura de la edificación se medirá desde el punto o plano de rasante inferior del edificio.

b) Edificación con fachada a dos o más vías que formen esquina o chaflán, con alturas reguladoras distintas para cada calle: La altura reguladora de la calle de mayor altura, podrá aplicarse en la calle a la que corresponda menor altura en una longitud igual a la profundidad o fondo edificable de las plantas alzadas.

c) Con edificación que da frente a dos o más calles que no constituyen esquina o chaflán: La altura se medirá como si se tratase de edificios independientes, atendiendo a los criterios expuestos en los apartados anteriores. La edificabilidad podrá superar la altura máxima visible y podrá tener una planta habitable más, siempre que no sobresalga por encima de la altura máxima visible correspondiente a la vía con mayor cota y ninguno de los faldones de la cubierta tenga una pendiente superior al 100%.

En el caso de que la diferencia de cota entre alguno de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de fachada recayente a la vía con mayor cota podrá ser como máximo de 3,50 Ml. operándose en el resto de parámetros como en el párrafo anterior. Esta disposición será igualmente de aplicación para las edificaciones con fachada a una sola vía y solar con pendiente descendiente desde la línea de fachada. La altura de la edificación se medirá desde el plano de rasante inferior del edificio.

d) Medición de alturas en edificios con fachada a una calle con rasante variable: En los casos habituales en los que la rasante de la calle sea inclinada, si la diferencia de rasante entre los extremos del edificio es superior a 2 metros, y la longitud de la fachada es superior a 16 metros, se deberá escalonar el edificio, para evitar que en ningún punto se sobrepasa en más de 2 m. ninguno de los parámetros de límite de alturas antes definidas.

### **6.3.7. Excepciones a la altura máxima permitida y construcciones permitidas sobre la cubierta.**

En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en industrias singulares que lo necesiten por razones funcionales, podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima antes establecida.

En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento correspondiente, quien procederá a solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informe previo a la concesión de licencia.

Para la concesión de esta autorización previa, el solicitante deberá incorporar al proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.



Asimismo se incorporará una memoria justificativa de las causas de esta ampliación y del cumplimiento de los parámetros de edificabilidad establecidos para la zona.

#### **6.3.7.1. Construcciones permitidas sobre la cubierta.**

Las presentes ordenanzas enumeran algunas instalaciones del edificio que se permiten sobre la altura máxima habitable.

Habiéndose definido en estas Normas urbanísticas la altura máxima visible del edificio, sobre esta altura máxima sólo podrán construirse chimeneas o instalarse pararrayos y antenas.

Otro tipo de instalaciones, cajas de escalera y ascensores y cuartos de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero en ningún caso sobrepasarán la altura máxima visible del edificio.

Asimismo, por encima de la altura en número de plantas, se podrán construir cubiertas y tejados inclinados y estructuras del edificio, con la inclinación similar al promedio de las existentes.

También podrán situarse solanas, secaderos, arcadas, etc., por encima de la altura habitable pero siempre debajo de la altura máxima visible, siempre que sea su uso tradicional en el municipio, pero en ningún caso tendrán uso vividero ni estarán totalmente cerrados.

#### **6.3.8. Altura interior.**

Salvo en zonas con tradicional uso de alturas inferiores, la altura libre interior tendrán los siguientes límites:

- a) Será como mínimo la fijada en el 6.2.9. en plantas alzadas, admitiéndose falsos techos que reduzcan la altura a un mínimo libre de 2,20 metros en pasillos, vestíbulos, baños y despensas.
- b) En plantas bajas, para usos distintos del de vivienda la altura mínima será de 3 metros.
- c) En los casos en que no se acote la altura máxima habitable en metros, en edificios de uso principal residencial, no se permitirán alturas interiores superiores a 4,50 metros.
- d) En sótanos o semisótanos la altura mínima libre será de 2,20 metros, no permitiéndose el cuelgue de elementos estructurales o aislados que dejen la altura mínima en una magnitud inferior a los 2 metros.
- e) No se permitirán entre plantas que limiten la altura mínima en ningún punto.

Las alturas mínimas del interior de plantas no serán de aplicación a edificios en rehabilitación, o a edificios de interés cultural, o cuando así se exija para la conservación del ritmo de fachadas en un conjunto urbano de marcado carácter arquitectónico en el que sea claramente apreciable esta dimensión en la generalidad de los edificios.

### **6.3.9. Vuelos, aleros, salientes, marquesinas.**

En las zonas en las que la edificación se realice en manzanas cerradas, sin retranqueo respecto a las alineaciones, no se permitirán vuelos de cuerpos cerrados o abiertos que sobre salgan de las alineaciones, salvo que existan en la tipología arquitectónica de las edificaciones próximas.

En los casos en que, por existir en los edificios próximos, se admitan este tipo de vuelos se limitarán al 50% de la superficie de las plantas alzadas.

El vuelo sobre la vía pública o espacio público nunca será superior en profundidad a 1 metro ni al 10% de la anchura de la calle, quedando prohibido en calles de anchura entre alineaciones menores de 5 metros.

El vuelo se separará de los edificios colindantes en una distancia igual o superior a la profundidad del vuelo.

## **6.4.- SECCION 4ª. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.**

En todas las obras de edificación a realizar en el municipio de Biscarrués, salvo en los casos de rehabilitación de edificios, o en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional expresamente aprobadas en la normativa de carácter local, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y las siguientes condiciones:

### **6.4.1. Programa mínimo.**

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

- Un dormitorio de 2 camas.
- Un cuarto de estar.
- Una cocina.
- Un aseo con lavabo, retrete y ducha.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal 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 de superficie menor de 60 m<sup>2</sup>, se permitirá unir en una sola habitación la cocina y el cuarto de estar.

Las viviendas tendrán condición de exterior.

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m<sup>2</sup> que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro, en una longitud de 2,70 ml.

Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible de 16 ml.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

### **6.4.2. Ventilación de la vivienda.**

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

A estos efectos, se considerará como ventilación exterior, la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

### 6.4.3. Patios.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m<sup>2</sup>, con dimensión mínima igual o superiora 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en estos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

### 6.4.4. Dimensiones mínimas habitables.

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	<u>Superficie</u>	<u>Volumen</u>
- Dormitorios de 2 camas	10 m <sup>2</sup>	25 m <sup>3</sup>
- Dormitorios de 1 cama	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>3</sup>
- Sala de estar	14 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
- Cocina.-Superficie	6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
- Aseo	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>3</sup>
- Sala de estar-cocina	18 m <sup>2</sup>	45 m <sup>3</sup>

La anchura mínima de los pasillos será de 1,00 m. En los vestíbulos la anchura mínima será 1,20 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 metros sobre la rasante del piso.

### 6.4.5. Dimensión de accesos: portales y escaleras.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup>, con dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,00 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado por la NBE-CPI (28 x18,5 cm.).

El número máximo de peldaños en un tramo será de 16. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

### 6.4.6. Revestimientos, etc.

Los cuartos de aseos deberán estar revestidos de azulejos u otras materias impermeables hasta 2,00 metros de altura en paredes y en suelos.

#### **6.4.7. Sanitarios.**

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero. Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico; serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

#### **6.4.8. Obras de rehabilitación.**

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, los ayuntamientos podrán conceder exenciones justificadas al cumplimiento del mismo.

#### **6.4.9. Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales, oficinas, industria, etc.**

En locales comerciales, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> salvo con autorización municipal expresa.

En oficinas la superficie útil no será inferior a 6 m<sup>2</sup> por persona trabajando, con 20 m<sup>2</sup> mínimos de superficie total.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m<sup>2</sup>.

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

## **6.5. SECCION 5ª. ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION**

Las condiciones de la edificación, en cuanto a su forma, tamaño y composición arquitectónica, así como en cuanto a las especificaciones sobre materiales, se adaptarán al contenido de este capítulo.

No obstante, se podrá implantar una normativa propia en forma de Ordenanza Municipal de Condiciones Estéticas.

### **6.5.1. Obras de reforma o rehabilitación.**

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

- a) Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
- b) La justificación de la innecesiedad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental, se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación, suscrita por un técnico competente y acompañada de documentación suficiente.

### **6.5.2. Integración en el entorno.**

Las nuevas construcciones, o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar y acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren.

Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante.

Los órganos competentes para la concesión de una licencia, (Ayuntamiento, etc.) o para su autorización previa (Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio o de Patrimonio) deberán evaluar dichos aspectos, para lo que los proyectos deberán incluir un análisis técnico del impacto en su entorno, mediante documentación basada en montajes fotográficos en la que se inscriban los alzados proyectados, croquis de las edificaciones colindantes, y secciones del edificio en su entorno justificando esta integración.

A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la autorización de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, con carácter previo a la concesión de la licencia, respetando las condiciones de edificabilidad.

Se tendrá en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional en la zona.

### 6.5.3. Tamaño de las edificaciones.

El tamaño de una edificación en relación con las circundantes, es uno de los factores que más pueden afectar al patrimonio cultural, arquitectónico o paisajístico existente.

### 6.5.4. Fachadas.

El tratamiento de fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizar materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas no distorsionantes con aquellas.

En particular y salvo que se justifique otra solución en unas ordenanzas específicas para un núcleo, las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

a) Los materiales de fachada tendrán tonos de colores tradicionales en el lugar; utilizando colores marrones claros, acordes con la piedra del lugar.

Se prohíbe expresamente la utilización del color blanco.

b) En obras de reforma o rehabilitación se prohibirán rejuntados que desvirtúen el material original existente.

c) Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, en el conjunto de la edificación tradicional. De esta forma los materiales a utilizar serán de color marrón oscuro, evitando los colores claros (blancos, grises, etc.)

d) Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos distintos de los previstos en el resto de la fachada.

e) Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.

f) Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.

### 6.5.5. Cubiertas y Terrazas.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas a dos o más aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas. No obstante se permitirán las cubiertas planas hacia el interior de la edificación, no permitiéndose hacia la calle o fachada principal.

Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.).

Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera.

La inclinación de las cubiertas se limita al 50 %, si bien no superarán en ningún caso el 20% respecto a la media de las pendientes de cubiertas existentes en un radio de 100 m.

El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 5 m.

medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto.

No se permitirán en ningún caso faldones de cubierta con dos inclinaciones que presenten un aspecto convexo hacia el exterior, ya que este aspecto no es tradicional en la zona.

No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15 % de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m<sup>2</sup>.

No podrán abrirse lucanas o mansardas, sobresaliendo de la cubierta, salvo en los núcleos en que existan varios (más de dos) edificios de antigüedad superior a 20 años con este tipo de solución; en todo caso no superarán el 3 % de la superficie de la cubierta ni su dimensión excederá de 1,50 m<sup>2</sup>.

Los materiales de cubierta serán preferentemente:

- Tejas de cemento adaptadas al color y textura de la zona.
- Teja cerámica curva.
- Teja de cemento curva en colores ocres o rojizos, quedando prohibido las de color negro.

En las edificaciones no residenciales, se permitirán cubiertas de otros materiales excepto la utilización de cubiertas de chapa metálica que quedan prohibidas expresamente.

Asimismo, se prohíbe la utilización de cualquier material en color negro en cubiertas.

La utilización de otros materiales exigirá aprobación de Norma Específica por el Ayuntamiento.

#### **6.5.6. Paramentos vistos, tratamiento de medianeras y cerramientos de parcelas.**

Los paramentos vistos, las medianeras vistas y los cerramientos de solares no edificados o de parcelas con edificación aislada, no coincidentes con la fachada, tendrán un tratamiento de fachada.

En las zonas de manzanas cerradas, entre medianeras, los cerramientos antes mencionados serán de fábrica opaca y de altura mínima de 2 metros, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto del núcleo urbano, los cerramientos podrán ser de fábrica o diáfanos, y su altura será superior a 1,50 m. e inferior a 3 m.

#### **6.5.7. Cables aéreos o adosados a fachadas.**

Como criterio deseable, se procurará no instalar cables aéreos que crucen calles en la zona urbana, salvo en las zonas calificadas como de uso industrial.

Excepto en las zonas catalogadas como edificios o conjuntos de valor arquitectónico o ambiental, se permitirán cables adosados a fachada o grapados cuando sean necesarios



para los servicios públicos 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.

Se admitirán pequeños armarios cerrados de registro, y contadores adosados a fachadas, de dimensión inferior a 0,20 m<sup>2</sup>.

#### **6.5.8. Catálogo de edificación protegida.**

Se entiende como edificación protegida por estas Normas Urbanísticas:

- Los edificios declarados como bien de interés cultural (BIC) por los órganos competentes para la protección del Patrimonio Cultural, o aquellos sobre los que se hubiera incoado expediente.
- Los edificios catalogados como sujetos a protección en documentos urbanísticos de ámbito municipal o mediante planes especiales.

Las edificaciones que se pretendan realizar sobre estos edificios, o sobre un entorno visible desde los mismos, o menor de 100 m., serán sometidas a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, e incorporarán análisis técnico del impacto visual o de integración en el entorno, conforme se define en la Norma 6.5.2.

#### **6.6. SECCION 6ª. DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS**

Con carácter orientativo, en las zonas delimitadas como suelo urbano por proximidad a áreas consolidadas, el número máximo de viviendas a construir en una parcela será el resultado del cálculo de no sobrepasar una (1) vivienda por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de techo edificable.

## **TITULO VII: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **7.1. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION**

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

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido en el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.

El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones de uso y aprovechamiento indicadas en la legislación urbanística, y a las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

### **7.2. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE. AREAS SUJETAS A PROTECCION ESPECIAL**

Según el artículo 20 de la LUA, en el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos de suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

#### **7.2.1. Áreas de gran valor ecológico y paisajístico**

Son aquellas que puedan delimitarse como tales en el futuro de forma reglamentaria, en desarrollo de la Ley 6/1998, de 19 de mayo, Espacios Naturales protegidos de Aragón, o a solicitud del propio Ayuntamiento.

-Z.E.P.A. (Zona de Especial Protección para las Aves) “La sotonera”

#### **7.2.4. Áreas forestales.**

Se definen como tales, todas las zonas arboladas de superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con especies de crecimiento lento, salvo que se trate de superficies de aprovechamiento agrícola.

Se incluyen asimismo los Montes de Utilidad Pública, de propiedad de Entidades locales, de la Comunidad Autónoma o de la Administración Central.

#### **7.2.5. Áreas de protección hidrológica.**

Estas áreas están delimitadas por:

- Los espacios situados a menos de 200 m. de los cauces públicos, de ríos, arroyos, o barrancos.
- Los espacios situados a menos de 500 m. de los lagos, lagunas, embalses, y zonas encharcables o húmedas.
- Los sotos fluviales, barrizales, juncales, etc.

Se cuidará el cumplimiento de lo especificado en el art. 3.7 de la presentes Normas Urbanísticas.

### **7.3. NORMATIVA GENERAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Conforme a lo determinado en la legislación urbanística, se entiende que el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico específico, sin conferir derecho a los propietarios de este suelo a exigir indemnización por efecto de que les sean denegadas las licencias de edificación que pudieran solicitar.

#### **7.3.1. Usos tolerados en el suelo no urbanizable. Características y definición.**

Conforme a lo determinado en la legislación vigente, en suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones del siguiente tipo:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en los lugares en los que no exista

posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de las construcciones que puedan autorizarse habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

### **7.3.2. Ocupación del suelo y edificabilidad máxima.**

En el ámbito de este PGOU, en Suelo no Urbanizable, se fijan los siguientes límites a la edificación:

- Ocupación máxima del suelo: 20 %.
- Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a lindero: 5 m.
- Retranqueo mínimo al eje de los caminos: 10 metros.
- Altura máxima visible: 10 m. (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad máxima y parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

### **7.3.3. Otras condiciones a cumplir.**

Cualquier autorización de la ocupación del suelo no urbanizable deberá incluir una **memoria** cuantificada que exponga la forma en la que van a ser conseguidas las dotaciones necesarias de accesibilidad, abastecimiento de aguas y energía, así como del tratamiento a dar a las aguas residuales y residuos sólidos producidos, o en caso de que alguno de esas dotaciones no sean necesarias, razones justificadas de esa ausencia de necesidad.

En particular no se permitir el vertido de aguas residuales sin su previa autorización por el organismo competente, con cumplimiento de lo previsto en la Ley de Aguas.

Asimismo, cualquier autorización de edificación o uso en el suelo no urbanizable incorporará el condicionante de que la finca en la que se va a actuarse adscriba registralmente como conjunto e indivisible de la edificación proyectada.

En fincas superiores a 10 Has, se admitirán adscripciones de una parte de la finca no inferior a 10 Has.

### **7.3.4. Parcelaciones.**

Conforme a lo determinado en el artículo 178 de la LUA, se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos a más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal o declaración

previa de la innecesariedad de licencia,, y sólo será admisible cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27-05-58 (B.O.E.18-6-1.958), o normativa posterior vigente.

La Parcela Mínima debe exigirse para algunas utilidades del suelo, en la forma indicada en los artículos siguientes:

#### **7.3.5. Actuaciones de reutilización o rehabilitación.**

No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en los artículos 7.3.2, 7.4.4, 7.6.1 y 7.7 en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones y a existentes en el Suelo no urbanizable genérico, cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años y, tanto el respectivo Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de dicha edificación son de notable interés o que la propuesta de actuación signifique una importante mejora en el impacto paisajístico.

Si la actuación prevista implica la realización de obras de ampliación, éstas no superarán una quinta parte del volumen de la edificación.

Los usos permitidos serán los determinados por el artículo 7.3.1.

### **7.4.- PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

El procedimiento de tramitación será variable en función del uso que se pretende instalar y del lugar en el que se realiza la instalación.

En general, y con las excepciones del suelo sometidas a protección especial, será el siguiente:

#### **7.4.1. Edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias.**

En el suelo no urbanizable genérico, podrán ser concedidas licencias por el Ayuntamientos en los casos de edificaciones vinculadas a explotaciones de carácter agrícola, ganadero o forestal.

En los casos de edificaciones de carácter ganadero será preciso obtener previamente la calificación de informe favorable sobre la actividad de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

#### **7.4.2. Usos vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

En las zonas del suelo no urbanizable genérico, podrán ser concedidas licencias por el Ayuntamientos, con informe previo vinculante del servicio del que dependen la conservación y explotación de las obras públicas a las que se vinculan (Servicio Provincial de Carreteras, Organismo de Cuenca) para estaciones de aforos, naves de maquinaria de obras públicas, etc.

### 7.4.3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Las licencias para este tipo de edificaciones e instalaciones sólo podrán ser concedidas si se obtiene previa autorización para ello de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 25 de la LUA.

La petición del interesado se realizará conforme a lo previsto en el art. 25 de la LUA.

El Ayuntamiento emitirá esta información a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, acompañada de un informe en el que debe valorar las razones, por las que se considera justificada la utilidad pública o el interés social, así como la necesidad de que la implantación se haga en el medio rural.

Asimismo el Ayuntamiento remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio los informes preceptivos de otros organismos que tengan competencias en razón del uso a autorizar o del lugar donde se sitúen.

La documentación mínima incluirá:

- a) Solicitud del interesado, en el que justifique el interés social de la actuación y las razones que justifican la instalación o edificación en el suelo no urbanizable, incluyendo nombre y apellidos o en su caso denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que la solicite.
- b) Plano de situación de la finca en la que se aprecie:
  - Su relación con el planeamiento vigente en el municipio en caso de existir.
  - Los edificios más próximos (al menos en un radio de 200metros) en un plano o croquis Actualizado a la fecha de la solicitud suscrito por técnico competente.
  - La superficie de la finca, y la superficie ocupada por la construcción, así como la descripción suficiente de las características fundamentales de la edificación prevista (alturas, volúmenes, situación en la finca, materiales de edificación, etc).
  - La previsión de accesos y estacionamientos.
  - Anteproyecto de los sistemas de captación y evacuación de aguas y en su caso depuración de aguas residuales o vertido.
  - Indicación de los sistemas para la consecución de la energía necesaria.
  - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), si se sitúa en zona de policía de ríos (100m.), si evacua aguas al terreno o a los ríos, o si necesita captación de aguas.
  - Informe favorable del organismo que explota la carretera si se hace preciso un acceso nuevo desde carretera de competencia del Ministerio de Fomento, D.G.A. o D.P.H.
  - Informe previo del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo, si se trata de un uso destinado a hotel camping, etc. O previsto en la legislación turística.
  - Informe previo del servicio de Industria, Comercio y Turismo, si se trata de un uso comercial. -Informe favorable de la Comisión de Patrimonio Cultural si se sitúa en un paraje pintoresco, o en la proximidad a un conjunto catalogado o monumento.
  - Informe favorable de otros organismos competentes implicados.
  - Autorización del Ayuntamiento en el supuesto de que se pretenda conectar con alguna infraestructura municipal (agua, colectores, alumbrado, etc.)
  - Justificación de propiedad de la parcela.
  - Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrito a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.

#### **7.4.3 bis. Instalaciones de utilidad pública o interés social, ya autorizadas.**

Cuando se pretenda realizar nuevas edificaciones complementarias afectas a una instalación de utilidad pública o interés social, y a autorizada, se podrá conceder licencia directamente por el Ayuntamiento con las siguientes limitaciones:

-La edificación deberá realizarse en el mismo ámbito (parcela) para el que se concedió la autorización.

-Deberán solicitarse previamente los informes pertinentes a los organismos que tengan competencia sectorial al respecto.

-Se atenderá a las prescripciones establecidas en el artículo 7.3.2 de estas Normas Urbanísticas.

#### **7.4.4. Usos de vivienda unifamiliar aislada.**

El procedimiento de trámite y la documentación requerida serán los previstos en el artículo anterior.

Se exigirá asimismo la justificación de que no se forma núcleo de población, y de que la parcela tiene dimensión superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

#### **7.4.5. Otros usos especiales sujetos a evaluación de impacto.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.8 de estas Normas Urbanísticas, serán sometidas a evaluación de impacto los usos e instalaciones señalados en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, en cuyo caso, la autorización de edificación, deberá venir precedida del informe del órgano administrativo competente del Gobierno de Aragón.

Asimismo, se exigirá que los Proyectos incluyan un Análisis técnico del Impacto, en la forma señalada en los artículos 3.8 y 6.5.2. de estas Normas Urbanísticas en los siguientes casos:

- Cambios del uso del suelo superiores a 20 Hectáreas.
- Obras lineales superiores a 5 km.
- Edificaciones de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> o alturas máximas visibles de 9 m.
- Movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 metros de altura o volúmenes superiores a 20.000 m<sup>3</sup>.

### **7.5. NORMATIVA DE PROTECCION ESPECIFICA EN LAS AREAS SUJETAS A PROTECCION ESPECIAL**

En las áreas sujetas a protección especial, o situadas dentro del suelo no urbanizable especial, se exigirán las autorizaciones previas reglamentadas en la normativa vigente. En estas áreas, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se exigirá que la documentación enviada a la Comisión Provincial para la autorización previa, incluya Informe del organismo autonómico ambiental ( Instituto Aragonés de Gestión Ambiental-INAGA).

### **7.5.1. Usos tolerados en el suelo protegido.**

En las áreas sujetas a protección especial, los usos admisibles serán exclusivamente los que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, los del uso del territorio respetuoso del medio ambiente, los que puedan considerarse de utilidad pública o interés social y las edificaciones residenciales que no constituyan núcleo de población de acuerdo con el artículo 7.7.

Con carácter orientativo cabe indicar que serán autorizados, con informe favorable del Departamento de Agricultura, los usos forestales, agrícolas o ganaderos compatibles con la conservación del medio natural, así como la apertura y mantenimiento del cortafuegos, pistas, restauración de edificios tradicionales, refugios, casetas agrícolas similares a las existentes en el entorno y respetuosas con éste, etc.

En áreas de gran valor ecológico o paisajístico quedan prohibidos los usos que no se destinen a la preservación de estos valores o en los que el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental demuestre que no existe compensación suficiente de mejora en el valor natural del territorio.

### **7.5.2. Límites para la realización de análisis técnico del Impacto.**

En el suelo protegido la obligación de realizar Análisis Técnicos del Impacto que afectará a supuestos de acción en los que se sobrepase uno de los siguientes límites:

- ocupaciones del suelo superiores a 1000 m.
- obras lineales superiores a 500 metros.
- edificaciones de superficie superior a 100 m<sup>2</sup> o altura visible superior a 4,50 m., movimiento de tierras superiores a 2.000 m<sup>3</sup> o que produzcan desmontes con cortes de terreno superiores a 5 metros.

### **7.5.3. Límites de ocupación del suelo y edificabilidad.**

Se ajustarán a los que deriven del Análisis Técnico de Impacto Territorial, respetando, además, los siguientes límites:

- Ocupación máxima del suelo:10 %.
- Edificabilidad máxima:0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a lindero: 5 m.
- Retranqueo mínimo a eje de caminos: 10m.
- Altura máxima visible: 10m. (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Se exceptúan del cumplimiento del parámetro de parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.



#### **7.5.4. Actuaciones de reutilización o rehabilitación.**

"No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstos en los artículos 7.3.2, 7.4.4, 7.5.3, 7.6.1 y 7.7, en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones y a existentes en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial, cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años y, tanto el respectivo Ayuntamiento como la Comisión de Ordenación del Territorio, consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de dicha edificación son de notable interés o que la propuesta de actuación significa una importante mejora en el impacto paisajístico si la actuación prevista implica la realización de obras de ampliación, éstas no superarán una quinta parte del volumen de la edificación. Los usos permitidos serán los determinados por el artículo 7.5.1.

### **7.6. NORMATIVA DE PROTECCION ESPECIAL EN EL ENTORNO DE LOS NUCLEOS EXISTENTES**

En el entorno de los núcleos existentes (a menos de 500 m. del límite del espacio clasificado como urbano o edificado) se establece una zona en la que siempre se exigirá un análisis técnico de impacto visual de la edificación.

#### **7.6.1. Normativa transitoria en núcleos sin planeamiento en áreas de borde.**

En los núcleos urbanos que no cuenten con planeamiento aprobado, fuera del suelo urbano, regirá la siguiente Normativa Transitoria:

Hasta tanto se apruebe la Delimitación de Suelo Urbano, se tolerarán viviendas (1 parcela) en un entorno de 100 m. desde el área consolidada, siempre que la edificación sea aislada, con edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y adaptada a las características tradicionales.

Las licencias se concederán por el Ayuntamiento previa autorización vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, una vez justificado que los terrenos van a ser dotados de servicios urbanísticos por prolongación de las infraestructuras.

Las licencias serán tramitadas de acuerdo con lo establecido en el art. 43.3. de la Ley del Suelo y artículo 44 del Reglamento de Gestión.

Estas licencias no serán regladas, y serán autorizadas por el organismo competente en tanto no supongan problemas para la defensa del patrimonio ambiental, paisaje, silueta del núcleo, o no produzcan problemas a otros servicios necesarios, a cuyo fin en su tramitación ante la Comisión Provincial se incluirá un análisis de impacto visual del entorno.

### **7.7.- NUCLEO DE POBLACIÓN**

Se define el Núcleo de Población como la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que forman núcleos de población las agrupaciones de edificios con población de hecho siempre que sobre las mismas concurra al menos una de las circunstancias señaladas en el artículo 4.1. de estas Normas Urbanísticas:

- 3 viviendas inscritas en un círculo de 100 m. de radio con centro en cualquiera de ellas.
- conjuntos de residencia de tres o más familias con servicios comunes de abastecimientos de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión. En suelo no urbanizable protegido se procurarán evitar nuevos núcleos, prohibiendo la inscripción de 3 viviendas en un círculo de 200 m. de radio.

En el entorno próximo (100m.) de los núcleos existentes se aplicará la normativa indicada en la Norma 7.6., sin considerar que se forma un nuevo núcleo de población.

## **7.8. USOS ESPECIALES**

Con independencia de las condiciones generales del suelo no urbanizable, se fijan a continuación las condiciones mínimas para los siguientes usos especiales:

- a) Usos de campings y acampadas.
- b) Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.
- c) Vertederos de residuos.
- d) Explotaciones ganaderas.
- e) Almacenes de chatarra
- f) Instalaciones de tratamiento de áridos. Las condiciones mínimas para estos usos serán:

### **7.8.1. Camping o acampadas con servicios.**

La autorización exigirá la previa comprobación de que se cuenta con:

- a) Dotación suficiente de agua, con un mínimo de 100 litros/residente y día en campings y 30 litros/residente y día en áreas de acampada.
- b) Una depuradora de agua residuales suficiente.
- c) Servicio de eliminación de residuos sólidos.

Asimismo se cumplirá con lo exigido en la normativa vigente en la materia y con un informe favorable del Organismo de Cuenca Hidrográfica y del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

Los campings se situarán a más de 50 m. del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida. Se cumplirá la normativa vigente establecida por la Diputación General de Aragón.

### **7.8.2. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.**

Se incluyen las extracciones de gravas y arenas en la zona de policía de cauces fluviales.

Estas actividades estarán siempre sometidas a la elaboración de un análisis técnico del Impacto, y su autorización urbanística será siempre derivada de que las medidas correctoras de la actividad sean adecuadas a juicio del organismo competente para su autorización.

Al cesar en la explotación, los autorizados vendrán obligados a la reposición del paisaje natural, reponiendo en lo posible la capa vegetal y la flora, a cuyo fin vendrán obligados a la presentación de fianzas.

Se incluirán proyectos que incluyan medidas correctoras presupuestadas que serán avaladas al 100%.

### **7.8.3. Vertederos de residuos.**

Quedarán prohibidos los vertederos de residuos que no se realicen mediante un tratamiento controlado que impida la dispersión de la residuos en el terreno circundante al lugar de depósito, y la filtración de líquido salfreático o a cursos de agua.

Los vertederos de residuos sólidos, pastosos o líquidos, se situarán tras un adecuado estudio geológico de la idoneidad de su emplazamiento, e incluirán un estudio del impacto ambiental causado por la instalación. Las solicitudes serán informadas por la Comisión Provincial de Medio Ambiente e incluirán proyectos de ejecución y de gestión de residuos.

La autorización urbanística será posterior a la autorización de la Comisión Provincial del Medio Ambiente.

### **7.8.4. Explotaciones ganaderas.**

No podrán concederse licencias para construcciones o instalaciones ganaderas sin la previa autorización del órgano competente.

Para la concesión de estas autorizaciones será necesario que la instancia de solicitud incluya proyecto completo de la instalación, con proyecto de recogida y tratamiento de residuos sólidos y líquidos derivados de la explotación ganadera, conforme a lo previsto en estas Normas Urbanísticas (Título VIII).

Las explotaciones ganaderas deberán disponer de base agrícola suficiente para distribuir las deyecciones líquidas, u otra solución de tratamiento que sea aprobada por la Comisión Provincial de Medio Ambiente.

En la concesión de la autorización podrá exigirse la previa presentación de un aval suficiente para garantizarla ejecución de los sistemas de recogida, tratamiento y evacuación de residuos.

### **7.8.5. Almacenes de chatarra.**

La autorización de almacenes de chatarra, cementerios de automóviles o maquinaria, etc. no podrá concederse sin la inclusión en el proyecto de medidas correctoras del impacto visual, previamente informadas favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Se exigirá la plantación de una masa arbórea o arbustiva circundante de altura y espesor suficiente (8 metros de altura, 10 m. de espesor) para que este almacenamiento no produzca un impacto visual importante desde las carreteras circundantes, siendo obligatorio el riego de este arbolado para su conservación.

### **7.8.6. Instalaciones de tratamiento de áridos.**

Las instalaciones de tratamiento de áridos deberán autorizarse por la Comisión Provincial de Medio Ambiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Para la concesión de dicha autorización el Proyecto incluirá un análisis técnico del Impacto Ambiental que describirá las zonas de donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos de polvo, impacto visual y del lavado de áridos. En cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado natural.

Se exigirá la plantación de masas arbóreas y arbustivas circundantes como medidas correctoras, y balsas para la decantación de finos, impidiendo que los mismos contaminen los cursos de agua superficial o subterránea próximos.

## TITULO VIII: NORMAS SOBRE ACTIVIDADES

### 8.1.- NORMATIVA APLICABLE

Además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas, la protección del medio ambiente se efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y demás legislación de medio ambiente o la implantación de determinados usos, y especialmente a lo previsto en este capítulo y en el art. 3.8 de estas Normas Urbanísticas.

El Ayuntamiento, previo informe del órgano competente del Gobierno de Aragón, y conforme a los trámites exigidos por la legislación de régimen local, podrán dictar Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, rigiendo entre tanto las Normas que se exponen a continuación.

#### 8.1.1. Calificación de actividades.

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

#### 8.1.2. Actividades excluidas de calificación.

Son aquellas que según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la LUA, se considera imposible presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas o los bienes.

Estas actividades deberán ajustarse en su funcionamiento a las normas de seguridad e higiene y medidas correctoras que les sean aplicables, y, en su caso, a las condiciones establecidas en la pertinente licencia municipal. En ningún caso podrán rebasar los límites de incomodidad, insalubridad o peligro establecidos para las actividades calificadas.

Esta limitación afecta igualmente a las instalaciones y servicios auxiliares de las viviendas (climatización, acondicionamiento de aire, calefacción, aparatos elevadores, tratamiento y distribución de agua, etc.).

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

a) Instalaciones y aparatos de uso doméstico, tales como lavadoras, frigoríficos, receptores de radio y televisión, batidoras, cafeteras, molinillos, etc., así como calefacciones y acondicionamiento de aire con límites hasta 50.000 kcal/hora y su equivalente en Frig./hora.

a) Talleres artesanos o de explotación exclusivamente familiar, con límites hasta 10CV. de potencia instalada y 100 m<sup>2</sup> de superficie.

b) Almacenes de carácter inocuo de los que no cabe esperar incidencia apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario.

- c) Establecimientos comerciales en general sin instalaciones auxiliares de motores o máquinas, o con las instalaciones de menos de 10 CV. Salvo los incluidos en las actividades calificadas.
- d) Locales en general y despachos de profesionales liberales de carácter individual.
- e) Locales de guarda de vehículos a motor o de exposición y venta de los mismos con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup> y sin instalaciones de entretenimiento, reparación o abastecimiento.
- f) Instalaciones de maquinaria de carácter provisional en obras y construcciones, dentro de la parcela, y con potencia inferior a 50 CV.
- g) Instalaciones temporales de carruseles, circos, espectáculos y aparatos de ferias y atracciones.
- i) Actividades de servicio de carácter artesano manual o individual de peluqueros, agentes de viaje, relojeros, joyeros, fontaneros, electricistas, ópticos, sastres, reparadores de calzado, etc.

### 8.1.3. Actividades calificadas.

Son aquellas que con arreglo a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y demás disposiciones concordantes se definen como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Las actividades **molestas** son aquellas que constituyen una perturbación por los ruidos o vibraciones que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, olores, gases, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan.

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

Las actividades **nocivas** para el medio ambiente, las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

Las actividades **peligrosas** son aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

Con carácter indicativo se consideran actividades calificadas, las siguientes:

- a) Industrias y talleres en general con potencia instalada superiora 10 CV. o que superen los 100 m<sup>2</sup> de superficie.
- b) Garajes de carácter público o privado con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, así como estaciones de servicio e instalaciones de lavado y engrase de vehículos.

c) Instalaciones de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración y agua caliente, con potencia superior a 50.000 kcal/hora o su equivalente en Frig./hora.

d) Almacenes molestos por olores o polvo y los de carácter insalubre y peligroso.

e) Establecimientos comerciales al por mayor con instalaciones o aparatos auxiliares cuya potencia total exceda de 10 CV.

Podrán ser consideradas Actividades Calificadas, a los efectos de establecimiento de medidas correctoras, y tramitación, en los casos que proceda, conforme a la Ley 7/2006, las siguientes:

-Las actividades extractivas y las agropecuarias, vinculadas con carácter general al medio rural.

-Las actividades incluidas en los usos de residencia hotelera en la medida que puedan ser generadoras de molestias o incomodidades para el vecindario.

-Las actividades deportivas, sanitarias y las de espectáculos y salas de reunión que se rigen por el Reglamento de Espectáculos.

-Las actividades y servicios de carácter público, especialmente depuradoras de aguas residuales y vertederos, cuando sean susceptibles de generar molestias, insalubridad o peligro.

Las actividades e industrias calificadas como peligrosas e insalubres, con carácter general y salvo especial justificación derivada de un estudio de evaluación de impacto ambiental, sólo podrán emplazarse a distancia superior a 2 kilómetros del núcleo de población habitado más próximo, evitando afectar a dicho núcleo, y evitando la aparición de problemas sinérgicos con industrias o actividades próximas.

## **8.2. PROTECCIÓN DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA**

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

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección de la Contaminación Atmosférica, Reglamento que la desarrolla, aprobado por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, Ley 1/2005, de 9 de marzo, que regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y Normas Complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el Derecho interno español del derecho comunitario.

### **8.2.1. Focos de origen industrial.**

Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, la Ley 38/72, de Protección del Ambiente Atmosférico, Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y Normas Complementarias por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso,

procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental definido en el art. 3.8.1 de estas Normas Urbanísticas.

### **8.2.2. Instalaciones de combustión.**

1.- Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 50.000 kcal/h. deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme a la Ley 7/2006 y comprobación previa a su funcionamiento.

2.- Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se registrarán por el Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, y Normas Complementarias.

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

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

### **8.2.3. Dispositivos de evacuación.**

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

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

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

En el caso de depuradoras por vía húmeda podrán verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en este PGOU.

### **8.2.4. Acondicionamiento de locales.**

1.- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 m. de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg. distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. Así también, la distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m. y estará provista de una rejilla de 45



grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m<sup>3</sup>/seg. La evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 m. y, en todo caso, con altura mínima de 2 m.

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

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

### **8.2.5. Garajes, aparcamientos y talleres.**

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

Cabe distinguir dos casos:

- Ventilación natural: Admisible solamente en garajes, aparcamientos y talleres con fachada al exterior del semisótano, o con "patio inglés".

En este caso las aberturas para ventilación deberán ser permanentes, independientes de las entradas de acceso, y con una superficie mínima de comunicación al exterior del 0,5 % de la superficie del local, en el caso de aberturas distribuidas a lo largo de dos paredes opuestas; y del 0,8 % de la superficie del local, si las aberturas están distribuidas a lo largo de una sola pared.

-Ventilación forzada: Para todos los demás casos, o sea, para garajes, aparcamientos y talleres en sótano. En estos casos la ventilación será suficiente cuando se asegure una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hm<sup>2</sup> de superficie del garaje, o de 6 renovaciones por hora si se trata del local con altura de 2,5 metros.

El caudal de ventilación por planta se repartirá, como mínimo, entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.

Las bocas de entrada o salida de aire, preferentemente la de salida, se situarán en una altura del suelo no superior a 0,60 m., y estarán distribuidas de tal forma que se consiga un eficaz "barrido" de gases.

El sistema de ventilación dispondrá de un dispositivo automático temporizado, que asegure las renovaciones mínimas, independientemente de si se instalan o no detectores de CO.

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

En garajes con superficie superiora 250 m<sup>2</sup> o capacidad superiora 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistemas de detección o medida de monóxido de carbono

homologados, directamente conectados al sistema de ventilación forzada y regulados para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado; será obligatorio al menos un detector por planta o cada 500 m<sup>2</sup>.

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

#### **8.2.6. Instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas.**

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el art. 8.2.3. en los casos:

Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

Hornos incineradores.

Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

Establecimientos de Hostelería, bares, cafeterías, etc.

Limpiezas de ropa y tintorerías.

Instalaciones de pinturas.

#### **8.2.7. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías.**

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

### **8.3. PROTECCION DE LA ATMOSFERA FRENTE A LA CONTAMINACION POR RUIDOS Y VIBRACIONES**

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el aire de formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza, conforme a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que desarrolla la mencionada ley en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

#### **8.3.1. Ruidos.**

a) Niveles de ruidos:

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

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

b) Aislamiento acústico de las edificaciones.

Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma

Básica de Edificación NBA-Ca-82 y en las Normas Urbanísticas que tengan aprobadas los municipios.

Establecimientos industriales, comerciales y de servicios.

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

c) Vehículos a motor.

Los límites máximos admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos números 41 y 51 anejos al Acuerdo de Ginebra de 20-03-58, para (B.O.E.18-05-82 y22-06-83) y Normas Complementarias.

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

d) Aparatos reproductores de sonido.

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

e) Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido.

En el interior del recinto de estas actividades (pubs, bar-musical, café-teatro, sala de fiestas, etc.) no podrá superarse los 80 dBA.

### **8.3.2. Vibraciones.**

Las vibraciones se medirán en aceleración ( $m/s^2$ ).

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

1. Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estético, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rozadura.

2. No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

3. El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en

todo caso interponiendo antivibraciones adecuados.

4. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

5. Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamiento, queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

6. Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

7. Niveles máximos permitidos:

- Día: 0,35 m/s<sup>2</sup>.
- Noche: 0,20 m/s<sup>2</sup>.

## **8.4. PROTECCION DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS**

### **8.4.1. Gestión de Residuos.**

1.- La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras en materia de residuos, y normas complementarias.

En las instalaciones de Residuos Urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente.

Relación de sustancias o materias tóxicas y peligrosas según el Anexo de la ley 20/86.

1. El arsénico y los compuestos de arsénico.
2. El mercurio y los compuestos de mercurio.
3. El cadmio y los compuestos de cadmio.
4. El talio y los compuestos de talio.
5. El berilio y los compuestos de berilio.
6. Compuestos de cromohexavalente.
7. El plomo y los compuestos de plomo.
8. El antimonio y los compuestos de antimonio.
9. Los fenoles y los compuestos fenólicos.
10. Los cianuros orgánicos e inorgánicos.
11. Los isocianatos.
12. Los compuestos órgano-halogenados, con de los polímeros inertes y sustancias mencionadas en esta lista.
13. Los disolventes clorados.

14. Los disolventes orgánicos.
15. Los biocidas y las sustancias fitosanitarias.
16. Los productos a base de alquitrán procedentes de operaciones de refinado y los residuos alquitranados a dos procedentes de operaciones de destilación.
17. Los compuestos farmacéuticos.
18. Los peróxidos, cloratos, percloratos y nitratos.
19. Los éteres.
20. Las sustancias químicas de laboratorio no identificables y/o nuevas cuyos efectos sobre el medioambiente no sean conocidos.
21. El amianto (polvos y fibras).
22. El selenio y los compuestos de selenio.
23. El telurio y los compuestos de telurio.
24. Residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio.
25. Los compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos).
26. Los carbonilos metálicos.
27. Los compuestos solubles de cobre.
28. Las sustancias ácidas y/o básicas utilizadas en los tratamientos de superficie de los metales.
29. Los aceites usados, minerales o sintéticos incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones.

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

3.- Salvo justificación expresa, los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 m. del núcleo de población y de industrias de alimentación, ganaderas, etc.

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

5.- Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de un Estudio de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el art. 3.8. de estas Normas; en él se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

#### **8.4.2. Animales muertos.**

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

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

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

## 8.5. PROTECCION DE LOS RECURSOS HIDRAULICOS

### 8.5.1. Vertidos prohibidos al alcantarillado.

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

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

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

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

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

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

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

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

f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

f.3. Sustancias que, por si mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

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

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

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

de trituradores industriales.

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

i) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.

j) Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola.

### 8.5.2. Vertidos permitidos.

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

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00

Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

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

### 8.5.3. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos; en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

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

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

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



## 8.6. NORMAS ESPECIALES PARA INSTALACIONES GANADERAS

### 8.6.1. Instalaciones ganaderas.

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

En la fecha de aprobación de este PGOU, la normativa de aplicación, es la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

### 8.6.2. Otras instalaciones ganaderas.

Cumplirán la normativa vigente en cada momento y la legislación sobre sanidad animal, que en el momento de Aprobación inicial de este PGOU, es la siguiente: Ley 11/2003, de 19 de marzo, de protección animal en la Comunidad de Aragón.

#### Abejas:

Decreto 5/2005, de 11 de enero, por el que se aprueban normas adicionales sobre la ordenación de las explotaciones apícolas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón; Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la ordenación de explotaciones apícolas (B.O.A. n.39, de 10 de Noviembre de 1.984). Orden de 10 de Enero de 1.985, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 86/1.984, de 26 de Octubre, que regula la ordenación de las explotaciones apícolas (B.O.A.n. 13, de 1 de Marzo de 1.985).

#### Aves:

Decreto 2602/1.969, de 17 de Octubre, Ordenación Sanitaria y Zootécnica de Explotaciones Avícolas y Salas de Incubación (B.O.E. de 28 de Octubre, rectific. 8 Noviembre). Orden 20 de Marzo de 1.969, del Ministerio de Agricultura, Ordenación Sanitaria y Zootécnica de Explotaciones y Salas de Incubación (B.O.E. de 27 de Marzo).

#### Cerdos:

Real Decreto 324/2000, de 2 de marzo, sobre normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas; Real Decreto 791/1.979, de 20 de Febrero, Epizootias. Lucha Contra la Peste Porcina Africana y Otras Enfermedades del Ganado de Cerda. (B.O.E. 20 de Abril). Orden del Ministerio de Agricultura, de 21 de Octubre de 1.980, Epizootias. Normas Complementarias Sobre Lucha Contra la Peste Porcina Africana y otras Enfermedades del Ganado de Cerda (B.O.E. 31 de Octubre). Real Decreto 425/1.985, de 20 de Marzo. Epizootias. Programa Coordinado para Erradicación de la Peste Porcina Africana (B.O.E. 3 de abril). Orden del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de 31 de Mayo de 1.985. Desarrolla el R.D. de 20 de Marzo, de Medidas para la Erradicación de la Peste Porcina (B.O.E. de 8 de junio).

### Conejos:

Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, de la Diputación General de Aragón, sobre Ordenación Sanitaria y Zootécnica de las Explotaciones Cunicolas en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.A. n.38, de 29 de Abril). Orden de 16 de marzo de 1.987, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, por la que se desarrolla el Decreto 43/1.986, de 14 de Abril, sobre Ordenación Sanitaria y Zootécnica de las Explotaciones Cunicolas, en la Comunidad Autónoma de Aragón (B.O.E.n.36, de 30 de marzo).

## **8.7. OTRAS INSTALACIONES ESPECIALES.**

### **8.7.1. Cementerios.**

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

### **8.7.2. Viveros de plantas e invernaderos.**

No podrán situarse en zonas de especial protección y la parte construida no superará el 30 % del territorio ocupado. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas del suelo no urbanizable.

### **8.7.3. Mataderos e industrias alimentarias.**

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece de carne y despojos e industriales derivadas.

Se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 3263/1.976 de 26 de Noviembre (B.O.E.4-2-77) y disposiciones concordantes.

Las industrias agroalimentarias se registrarán por los reglamentos técnico-sanitarios y por las normas de calidades establecidas en cada caso.

## **8.8 TRAMITACION DE INSTALACIONES.**

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

1) Actividades exentas de calificación conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. Se autorizarán por los Ayuntamientos de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública. En especial requerirán esta autorización las que provoquen la ejecución de obras en el suelo no urbanizable, y las sujetas a la legislación vigente sobre el medio natural.

2) Actividades sujetas a calificación conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. La licencia municipal no podrá ser concedida sin la previa calificación e informe del órgano competente del Gobierno de Aragón. La solicitud de autorización será realizada ante el Ayuntamiento, presentando la documentación en la forma indicada en la normativa vigente de la Comunidad Autónoma de la que se adjunta copia actualizada.

3) Actividades sujetas a lo dispuesto en el art. 3.8 de estas Normas Urbanísticas, con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal será obligatorio que el expediente se tramite de acuerdo con lo dispuesto en el citado art. 3.8. en cualquiera de sus modalidades. Los Ayuntamientos o los interesados remitirán la solicitud para su tramitación al órgano competente.

En los casos en que se deba tramitar un Documento ambiental, de acuerdo con el trámite reducido previsto en el art. 3.8.3 de estas Normas Urbanísticas, las licencias o autorizaciones no podrán concederse sin la previa autorización del organismo competente.

Biscarrués, Marzo de 2.009

El promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Biscarrués

El equipo redactor:

Alfonso Vega Cañadas  
Arquitecto

Fernando Lafuente González  
Abogado