

ORDENANZAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	39
Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.	39
Artículo 2.- Entrada en Vigor.	39
Artículo 3.- Vigencia.	39
Artículo 4.- Publicidad.	39
Artículo 5.- Obligatoriedad.	40
Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación.	40
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	41
Capítulo 1.- Compatibilidad y limitación de los usos en función de su situación	41
SECCION 1ª.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.	41
Artículo 7.- Definición.	41
Artículo 8.- Usos característicos.	41
Artículo 9.- Usos compatibles.	41
Artículo 10.- Usos permitidos.	42
Artículo 11.- Usos prohibidos.	42
Artículo 12.- Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.	42
Artículo 13.- Usos tolerados.	42
Artículo 14.- Usos fuera de ordenación.	43
SECCION 2ª.- LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITÚAN LOS USOS.	44
Artículo 15.- Definición	44
Artículo 16.- Limitaciones generales	44
Capítulo 2.- Uso Residencial	45
Artículo 17.- Definición y clases	45
Artículo 18.- Condiciones generales del uso Residencial	46
Capítulo 3.- Uso Terciario	48
Artículo 19.- Definición y clases	48
Artículo 20.- Condiciones generales del uso de Oficinas	50
Artículo 21.- Condiciones generales del uso comercial	51
Artículo 22.- Condiciones generales del uso de Hostelería	52

Artículo 23.- Condiciones generales del uso Hospedaje _____	52
Artículo 24.- Condiciones generales del uso Recreativo _____	53
Artículo 25.- Definición y clases _____	53
Artículo 26.- Modificación de dotaciones _____	55
Artículo 27.- Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos _____	56
Capítulo 5.- Sistemas Generales _____	57
Artículo 28.- Definición _____	57
Artículo 29.- Titularidad y régimen urbanístico _____	57
Artículo 30.- Obtención de los Sistemas Generales _____	58
Artículo 31.- Obtención por expropiación forzosa _____	58
Artículo 32.- Ejecución material _____	59
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN _____	60
Capítulo 1.- Parámetros urbanísticos y edificatorios _____	60
Artículo 33.- Alineación. _____	60
Artículo 34.- Ancho de vial _____	60
Artículo 35.- Retranqueo _____	60
Artículo 36.- Determinación de alineaciones _____	60
Artículo 37.- Parcelas _____	61
Artículo 38.- Índice de ocupación _____	61
Artículo 39.- Edificabilidad _____	61
Artículo 40.- Solares _____	61
Artículo 41.- Fondo edificable _____	62
Artículo 42.- Patio abierto a fachada _____	62
Artículo 43- Patio interior _____	63
Capítulo 2.- Dimensión y forma _____	63
Artículo 44.- Altura reguladora máxima _____	63
Artículo 47.- Altura máxima visible _____	64
Artículo 48.- Planta _____	64
Artículo 49.- Número máximo de plantas _____	64
Artículo 50.- Altura libre de planta _____	65
Artículo 51.- Sótano _____	65
Artículo 52.- Semisótano _____	65
Artículo 53.- Planta baja _____	65
Artículo 54.- Entreplanta _____	65
Artículo 55.- Áticos _____	66

Artículo 56.- Construcciones por encima de la altura _____	66
Artículo 57.- Aparatos elevadores _____	66
Artículo 58.- Salientes y vuelos _____	66
Artículo 59.- Cómputo de edificabilidad _____	67
Artículo 60.- Cómputo de ocupación _____	67
Capítulo 3.- Higiene y Calidad _____	68
Artículo 61.- Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad _____	68
Artículo 62.- Condiciones de exterior en viviendas _____	68
Artículo 63.- Condiciones mínimas de las viviendas _____	68
Artículo 64.- Iluminación _____	68
Artículo 65.- Dimensiones mínimas _____	68
Artículo 66.- Comunicaciones verticales _____	68
Artículo 67.- Ventilación _____	69
Artículo 68.- Salida de humos y gases _____	70
Artículo 69.- Saneamiento _____	70
Artículo 70.- Dotaciones de comunicación _____	71
Artículo 71.- Locales destinados a comercio o industria _____	72
Artículo 72.- Locales destinados a alojamiento de animales _____	72
Capítulo 4.- Estéticas _____	72
Artículo 73.- Obras de nueva planta _____	72
Artículo 74.- Obras sobre edificios demolidos _____	73
Artículo 75.- Obras de reforma _____	73
Artículo 76.- Materiales _____	73
Artículo 77.- Pinturas _____	73
Artículo 78.- Medianeras _____	74
Artículo 79.- Huecos _____	74
Artículo 80.- Cubiertas _____	74
Artículo 81.- Cerramientos y vallados _____	74
Artículo 82.- Conservación y limpieza _____	74
Artículo 83.- Anuncios y rótulos _____	75
Artículo 84.- Antenas _____	75
Artículo 85.- Aparatos de aire acondicionado _____	75
Artículo 86.- Tendido de ropa _____	76
TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN _____	77
Capítulo 1.- Vías públicas _____	77

Artículo 87.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras_____	77
Capítulo 2 Espacios libres públicos _____	78
Artículo 88 Urbanización de Zonas Verdes_____	78
Capítulo 3 Servicios urbanos _____	78
Artículo 89 Red de abastecimiento de agua potable _____	78
Captación, Regulación, Potabilización y Distribución: _____	78
Acometidas e Instalaciones interiores: _____	80
Artículo 90.- Saneamiento y Alcantarillado _____	80
Artículo 91.- Redes de saneamiento _____	81
Artículo 92.- Acometidas de vertido _____	82
Artículo 93.- Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento. _____	83
Artículo 94.- Vertidos permitidos _____	84
Artículo 95.- Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno _____	84
Artículo 96.- Red de distribución de energía eléctrica _____	85
Artículo 97.- Alumbrado Público _____	86
Artículo 98.- Red Telefónica _____	87
Artículo 99.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas _____	87
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO _____	88
Capítulo 1 Régimen de suelo urbano _____	88
Artículo.- 100 Suelo Urbano _____	88
Artículo 101.- Edificación en suelo urbano _____	88
Artículo 102.- Usos previstos _____	89
Artículo 103.- Usos tolerados _____	89
Artículo 104.- Renovación del uso _____	89
Artículo 105.- Usos prohibidos _____	90
Artículo 106.- Usos existentes _____	90
Capítulo 2 Ordenanzas de la edificación _____	91
SECCION 1ª.- CASCO ANTIGUO (R1) _____	91
Artículo 107.- Ámbito y características _____	91
Artículo 108.- Condiciones de usos _____	91
Artículo 109.- Condiciones de volumen _____	92
109.1.- MANTENIMIENTO _____	92
109.2.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE _____	92
109.3.- OCUPACION _____	93

109.4.- PARCELA MINIMA _____	93
109.5.- EDIFICABILIDAD MAXIMA _____	93
109.6.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO _____	94
109.7.- ALINEACIONES _____	94
109.8.- CUBIERTAS _____	94
Artículo 110.- Condiciones estéticas _____	95
110.1.- ALEROS Y FONDOS DE VUELO _____	96
110.2.- HUECOS _____	96
110.3.- CARPINTERIA _____	96
110.4.- BARANDILLAS _____	96
110.5.- CUBIERTAS _____	96
110.6.- FACHADAS _____	96
110.7.- OBRAS DE REFORMA _____	97
SECCION 3ª.- RESIDENCIAL ENSANCHE (R2) _____	98
Artículo 111.- Ámbito y características _____	98
Artículo 112.- Condiciones de uso _____	98
Artículo 113.- Condiciones de volumen _____	98
113.1.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA _____	98
113.2.- OCUPACION _____	98
113.3.- PARCELA MÍNIMA _____	99
113.4.- EDIFICABILIDAD _____	99
113.5.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO _____	99
113.6.- ALINEACIONES _____	99
113.7.- CUBIERTAS _____	100
Artículo 114.- Condiciones estéticas _____	100
Artículo 115.- Cercas _____	100
Capítulo 3.- Ordenanzas de protección de edificios _____	100
Artículo 120.- Objeto y ámbito de aplicación _____	100
TÍTULO VI. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE _____	102
Capítulo 1 Régimen de Suelo No Urbanizable _____	102
Artículo 121.- Suelo No Urbanizable _____	102
Artículo 122.- Delimitación y calificación del suelo no urbanizable _____	102
Suelo No Urbanizable Especial _____	103
Artículo 123.- Segregaciones _____	103

Artículo 124.- Evaluación ambiental _____	104
Capítulo 2 Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable _____	105
Artículo 125.- Núcleo de población _____	105
Artículo 125.- Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población _____	105
Condiciones de aislamiento _____	105
Condiciones de volumen _____	106
Artículo 126.- Condiciones estéticas _____	106
Capítulo 3 Condiciones de uso en suelo no urbanizable especial _____	107
Artículo 127.- De los regímenes con carácter general _____	107
Artículo 128.- Zonificación. _____	110
Artículo 129.- Usos _____	111
129.3.- Gestión forestal. _____	112
129.4.- Actividades cinegéticas, piscícolas y relativas a la fauna. _____	112
Artículo 130.- Riesgo natural por inundación, barrancos y cauces _____	113
Artículo 131.- Protección de las aguas subterráneas. _____	114
Artículo 132.- Protección de ibones (lagos y lagunas endorreicas). _____	114
Artículo 133.- Sistema de comunicaciones e infraestructuras: carreteras. _____	114
Artículo 134.- Vías pecuarias _____	115
Artículo 135.- Protección de la red de carreteras _____	116
135.1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO _____	116
135.2.- ZONA DE SERVIDUMBRE _____	117
135.3.- ZONA DE AFECCIÓN _____	117
135.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN _____	118
Artículo 136.- Protección de caminos rurales _____	119
Artículo 137.- Limitaciones a la contaminación atmosférica _____	119
Artículo 138.- Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural _____	119

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de las presentes Ordenanzas es regular los aspectos morfológicos de las construcciones, los usos del suelo y la ordenación de volúmenes y la actividad edificatoria que se realiza en todo el territorio del término municipal de Gistaín.

Artículo 2.- Entrada en Vigor.

Desde la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca (artículo 80 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante TRLUAR, y artículo 66 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón).

Artículo 3.- Vigencia.

Las presentes Ordenanzas contenidas en esta Delimitación de Suelo Urbano, serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 76 del TRLUAR.

Artículo 4.- Publicidad.

Todos los documentos que constituyen la Delimitación de Suelo Urbano son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes, a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca.

Artículo 5.- Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento aplicando, cuando sea preciso, las sanciones contenidas en la Legislación vigente.

Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación, serán clasificadas como fuera de ordenación. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En los casos especiales previstos en el artículo 82 del TRLUAR se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo 1.- Compatibilidad y limitación de los usos en función de su situación

SECCION 1ª.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.

Artículo 7.- Definición.

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

Artículo 8.- Usos característicos.

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Artículo 9.- Usos compatibles.

Son aquéllos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las presentes Ordenanzas, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Lo usos que se señalan en estas Ordenanzas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

Artículo 10.- Usos permitidos.

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

1. Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
2. Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Artículo 11.- Usos prohibidos.

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Ordenanzas, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 12.- Usos prohibidos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.

Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

Artículo 13.- Usos tolerados.

1. Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que la Delimitación de Suelo Urbano asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos

tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- a. No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de “fuera de ordenación”.
- b. Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a. Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b. Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - i. Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - ii. La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestias, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
 - iii. La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
 - iv. La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Artículo 14.- Usos fuera de ordenación.

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

SECCION 2ª.- LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUÁN LOS USOS.

Artículo 15.- Definición

Son las que derivan de las Ordenanzas en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso considerado, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos.

A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios:

1. En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquellas.
2. En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
3. En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.
4. En edificio no residencial medianero o nave nido.
5. En edificio exento de uso exclusivo, aún cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.
6. En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o emplazamiento alejado del suelo urbano.

Artículo 16.- Limitaciones generales

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en un nivel inferior al de primer sótano.
2. En todo caso, son usos compatibles los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

3. De entre las actividades clasificadas como peligrosas por explosividad, combustibilidad o inflamabilidad, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible que, cumpliendo su normativa técnica específica y adoptando las precauciones que pueda establecer el municipio, se instalen con carácter accesorio al servicio de otra actividad principal. Las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona se aplicarán a esta actividad principal.

Las restantes actividades clasificadas como peligrosas que no tengan ese carácter secundario se admiten en suelo urbano exclusivamente cuando lo sean por combustibilidad e inflamabilidad, con las condiciones de compatibilidad que se establecen para cada zona.

Capítulo 2.- Uso Residencial

Artículo 17.- Definición y clases

Se denomina uso residencial a aquel que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Comprende el edificio o parte de edificio destinado a residencia familiar.

Se establecen dos tipos de Uso Residencial:

- Casco Urbano (R1)
- Uso Residencial Extensiva (R2)

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

1. **Vivienda Unifamiliar.** La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes

para cada vivienda desde la vía pública. Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases.

- a. Vivienda unifamiliar aislada. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, aquellas que no se adosen a otra aunque lo haga a alguno de sus linderos.
 - b. Vivienda unifamiliar pareada. Es aquella que se adosa a otra formando bloques de dos.
 - c. Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada. Es aquélla que se adosa a otra u otras formando bloques de más de dos.
2. **Vivienda Colectiva:** Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.
3. **Vivienda comunitaria:** Corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar siempre que no se halle específicamente incluida en otro uso. Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración de Equipamiento comunitario correspondiente. El alojamiento bajo cualquier forma de hospedaje hotelero se regula por sus condiciones específicas, recogidas en la sección de usos para servicios terciarios.

Artículo 18.- Condiciones generales del uso Residencial

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en el apartado de condiciones higiénico sanitarias de estas normas. La estancia principal recaerá en una longitud mínima de tres metros de fachada sobre calle o plaza, espacio libre público, patio abierto a espacio público con abertura mínima de seis metros de ancho y profundidad máxima de dos tercios de la anchura, o patio de manzana que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio, siendo como mínimo de

nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

2. El programa mínimo para una vivienda será: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto, como mínimo, de lavabo, ducha e inodoro. Las superficies y dimensiones mínimas serán las siguientes:

Estancia	Superficie mínima (m²)	Lado mínimo (m)
Salón	16,00	3,00
Cocina	6,00	1,70
Dormitorio doble	10,00	2,50
Dormitorio individual	6,00	2,00
Aseo	2,50	1,20
Salón-cocina	18,00	3,00

Los pasillos deberán tener una anchura mínima de 0,90 m., pudiendo existir estrangulamientos puntuales de hasta 80 cm. de ancho libre, siempre y cuando no superen los 40 cm. de longitud.

Los vestíbulos deberán tener una anchura mínima de 1,20 m

3. En viviendas de superficie útil menor de 60 m² se admitirá unir la cocina y el estar-comedor en una sola pieza que tendrá una superficie útil mínima de 18 m² y se podrá inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro. En ningún caso la superficie útil de la vivienda será inferior a 45 m², no computándose en la citada superficie los espacios abiertos.

4. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a 45 metros cuadrados, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

5. Las piezas habitables serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con excepción del estar- comedor que podrá servir de paso para acceder a todas.

6. Se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Ordenanzas, dedicado a las Condiciones Generales de la Edificación.

7. El uso residencial en plantas bajo-cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior, no pudiendo superar la superficie de esta planta el 30 % de la superficie de la vivienda. En estas plantas, la medición de las estancias, a efectos del cómputo de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) sobre la rasante de la planta que se trate.

8. Se prohíbe la ubicación de viviendas en plantas sótano y semisótano. Se permiten viviendas en planta baja siempre que su pavimento esté aislado térmicamente e impermeabilizado frente a humedades, según normativa aplicable o ubicada sobre una planta sótano o semisótano.

Capítulo 3.- Uso Terciario

Artículo 19.- Definición y clases

Se denomina uso terciario a las actividades lucrativas que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

1. **Oficinas:** comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.
 - a. Oficinas y despachos profesionales anejos a viviendas. Están incluidos los unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 1ª, 2ª y 3 de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - b. Oficinas y despachos profesionales no anejos a viviendas. Están incluidos tanto los ubicados en plantas bajas como en alzadas o edificio exclusivo no

unidos a la vivienda de su titular. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas

2. **Comercio:** actividades destinadas a la compraventa de mercancías de uso común, al por menor o al por mayor y almacenes comerciales.
A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a. Almacenes y comercio mayorista. Incluye actividades independientes o vinculadas a una actividad industrial pero que requieren espacio separado de aquella para depósito, guarda de material, bienes y productos y distribución de los mismos al por mayor, venta y exposición etc. Podrán situarse en situación 2ª, 3ª, 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - b. Comercio al por menor en edificio exclusivo. Incluye supermercados, y todo tipo de establecimientos cash & carry. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - c. Comercio al por menor en planta baja. Podrán situarse en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas, con tolerancia de almacén en entreplanta, planta primera, semisótano o sótano en edificios.
3. **Hostelería:** Locales destinados al público para el desarrollo de su vida en relación, con venta de comidas y bebidas. Se distinguen las siguientes clases:
 - a. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En edificio exclusivo (en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas).
 - b. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. En planta baja. Podrán situarse en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - c. Restaurantes, cafeterías, bares, tabernas, mesones, salas de fiestas, etc. Al aire libre.
4. **Hospedaje:** Comprende todo establecimiento comercial abierto al público que, de forma habitual y profesional, mediante precio, facilitan servicios de alojamiento, con o sin otros servicios complementarios, ocupando la totalidad de un edificio o parte del mismo. Podrán situarse en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas. Se distinguen las siguientes clases:
 - a. Hoteles y apartahoteles: Comprende los hoteles y las pensiones.
 - b. Albergues
 - c. Campamentos de turismo o camping.

5. **Recreativos:** actividades recreativas con participación a excepción de las comprendidas en el uso hostelero. Incluye salas de juego, de conferencias, de reuniones de tipo cultural, sindical. Se distinguen las siguientes clases:
- Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 4ª, 5ª o 6ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.
 - Salas de Conferencias, de reuniones de tipo lúdico y cultural, cines, teatros en situación 2ª o 3ª de las definidas en el Artículo 15 de estas normas.

Artículo 20.- Condiciones generales del uso de Oficinas

1. Queda prohibido el uso de oficinas en sótanos salvo que queden aseguradas las condiciones de iluminación y ventilación naturales exigibles para uso residencial. La superficie útil no será inferior a 6 m² por persona trabajando, con 20 m² mínimos de superficie total. Para la determinación de los servicios sanitarios, ventilación e iluminación de los locales, serán de aplicación los mínimos establecidos para el uso comercial.

2. En las oficinas anexas a la vivienda se cumplirán, las condiciones del uso de vivienda que sean de aplicación. Se demostrará fehacientemente la residencia del titular de la oficina. No podrá destinarse a este uso más del 20 % de la vivienda.

3. Los establecimientos de esta naturaleza incluidos en edificios de diferente uso principal deberán contar con la dotación de plazas de estacionamiento correspondiente a aquél. En ausencia de otra indicación, preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie

4. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará una retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Artículo 21.- Condiciones generales del uso comercial

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m².
2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.
3. Los locales comerciales dispondrán, como mínimo, de un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros (un aseo de señoras y un aseo de caballeros, que deberá contar también con un urinario). En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
4. A partir de 400 m², por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro para los de señoras y un lavabo y un urinario para los de caballeros.
5. La dotación de estos servicios públicos será independiente de los que puedan ser exigibles por la normativa laboral para los empleados del establecimiento o centro de trabajo.
6. La luz y la ventilación de los locales será, generalmente, natural, con huecos de ventilación de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.
7. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de los locales, se realizará de forma que cuando el volumen evacuado sea inferior a 0,2 m³/seg., el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

8. Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/seg., distará, como mínimo, 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en el mismo paramento. La distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si, además, se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la parcela o pavimento del patio será de 3 metros y estará provista de rejilla.

9. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/seg., la evacuación tendrá que ser a través de chimenea. Todo sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá, necesariamente, una recogida y conducción de agua eficaz que impida el goteo al exterior. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

Artículo 22.- Condiciones generales del uso de Hostelería

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escalera con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por las normativas de protección de incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

Artículo 23.- Condiciones generales del uso Hospedaje

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Salvo lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá de propia parcela, como mínimo, de una plaza de estacionamiento por cada cien (100) metros cuadrados de las zonas no destinadas a hospedaje, además del número de plazas que por razón de la capacidad de alojamiento resulte al aplicar la más exigente de las siguientes dotaciones:

- Una plaza por cada dos (2) habitaciones.
- Una plaza por cada tres (3) camas.

Si en el establecimiento existen otros usos con especiales exigencias de dotación de aparcamientos, tales como los de tipo recreativo, se añadirán las plazas requeridas para ellos en las condiciones de uso correspondientes.

Artículo 24.- Condiciones generales del uso Recreativo

1. Cumplirán las condiciones establecidas para el uso comercial así como la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros, no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través del vestíbulo o zona de aislamiento.

3. Todas ellas cumplirán la reglamentación que les sea de aplicación, muy especialmente el Reglamento General de Policía de Espectáculos.

4. En el caso 5.b del artículo 21 de estas Ordenanzas, los locales tendrán acceso independiente de cualquier otra dependencia del edificio.

Artículo 25.- Definición y clases

Se denomina uso dotacional al que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se separan para regulación detallada en secciones posteriores las dotaciones para red viaria, espacios libres públicos e infraestructuras técnicas, distinguiendo aquí según la finalidad atendida las siguientes clases de equipamientos:

1. **Educativo:** Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
2. **Cultural:** Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc).
3. **Recreativo y de ocio:** Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo.
4. **Sanitario:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que estén en despachos profesionales.
5. **Bienestar social:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
6. **Deportivo:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
7. **Religioso:** Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.
8. **Mercados de abastos:** Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.
9. **Servicios de la Administración:** Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.
10. **Otros servicios públicos urbanos:** Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

11. **Cementerios:** Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
12. **Salas de reunión:** Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece la Delimitación de Suelo Urbano.

Las actividades descritas en este Capítulo 4 se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de esta Delimitación de Suelo Urbano. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Ordenanzas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 26.- Modificación de dotaciones

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico previo al procedimiento al que hace referencia el párrafo 3 de este artículo, y en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si están situados en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si están situados en edificio exclusivo, podrá sustituirse con las mismas condiciones que en el supuesto anterior por otro uso dotacional.

3. Conforme al artículo 76 TRLUAR la fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados para equipamiento docente, social o deportivo, podrá realizarse con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75, sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico. No obstante lo anterior, el Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la delimitación del suelo urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

Artículo 27.- Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos

1. Las actividades terciarias y de equipamiento se admitirán en general en cualquier suelo urbano, sujetas a las condiciones de uso y compatibilidad que se dictan para cada zona, y salvo las exclusiones expresas que en ella se establezcan. Esta admisión genérica no dará derecho a implantar actividades que produzcan emisiones superiores a las admitidas en la zona, ni a imponer a las actividades próximas condiciones más restrictivas que las admitidas para la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas espaciales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

2 Las características de la edificación podrán adaptarse a las señaladas para la zona, si bien se posibilitará su emplazamiento en edificio exento en cualquier solar

urbano sujeto a las características geométricas y formales descritas en las ordenanzas de cada zona.

3. Para que puedan modificarse las condiciones que le corresponden a la edificación por la zona en la que se ubica, se requerirá la redacción de un estudio de detalle.

4. Si las características necesarias para los edificios de equipamiento destinados a servicios públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de estudio de detalle.

Capítulo 5.- Sistemas Generales

Artículo 28.- Definición

Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que existen y que la Delimitación de Suelo Urbano viene a reflejar.

Los sistemas generales definidos por la Delimitación de Suelo Urbano se definen de acuerdo a las características que por este planeamiento se pueden contemplar.

Artículo 29.- Titularidad y régimen urbanístico

Los terrenos afectados por sistemas generales se adscriben al dominio público, estando afectos al uso o servicio que determinan las presentes Ordenanzas. En caso de no radicarse en suelo de titularidad municipal se deberán obtener de acuerdo a lo determinado más adelante.

Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Ordenanzas para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su

Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Ordenanzas.

En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere el artículo 29 de la LUAr solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

Artículo 30.- Obtención de los Sistemas Generales

La obtención de sistemas generales, en su caso, deberá ser, atendido que nos encontramos ante una DSU mediante expropiación forzosa de acuerdo a lo regulado en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 31.- Obtención por expropiación forzosa

Cuando deban ser obtenidos los SS.GG, mediante el método de expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 32.- Ejecución material

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las presentes Ordenanzas.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- Parámetros urbanísticos y edificatorios

Artículo 33.- Alineación.

Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

Artículo 34.- Ancho de vial

Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se respetarán las alineaciones existentes.

El ancho de vial se considerará como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

Artículo 35.- Retranqueo

Se denomina retranqueo a la separación entre la alineación oficial o los linderos de la parcela y la fachada, medida según la normal a ambas.

Artículo 36.- Determinación de alineaciones

En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la

concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

Artículo 37.- Parcelas

La unidad mínima de actuación es la parcela. La parcela neta es la porción de suelo apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

La parcela mínima es la menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación.

En los solares que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de esta Delimitación de Suelo Urbano con una superficie de parcela neta inferior a la exigida en esta Delimitación de Suelo Urbano, y siempre que estén previamente edificadas, sean colindantes con otras parcelas ya edificadas o se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite, no será de aplicación las condiciones de parcela mínima establecidas.

Artículo 38.- Índice de ocupación

Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

Artículo 39.- Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (m^2) y la superficie de parcela neta (m^2). Se expresa en m^2/m^2 .

Artículo 40.- Solares

En el Suelo Urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela tenga la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías que se determinan en el artículo 235 del TRLUAR, tal y como establece el artículo 27.1.

A los efectos de estas Ordenanzas, tendrán la consideración de solares, las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- 1º Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 12 a) del TRLUAR, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.
- 2º Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Los propietarios de Suelo Urbano que soliciten licencias de obras de edificación tendrán la obligación de:

- a. Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar (acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica).
- b. Ceder gratuitamente al Municipio, en su caso, los terrenos afectados por alineaciones fijadas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.
- c. Proceder a la regularización de las fincas, cuando fuere preciso para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación

Artículo 41.- Fondo edificable

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a una línea de vial o de fachada que se toma como referencia.

Artículo 42.- Patio abierto a fachada

Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

- a) Que no deje medianerías al descubierto.
- b) Que la relación de forma, siendo **p** la profundidad medida desde el plano de fachada y **f** la longitud del frente que abre a la misma, sea **$p \leq 1,5 f$** , (expresándose en metros todas las magnitudes).

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 m. y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 m., si los testeros son ciegos, ni a 6 m. si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad ni de la ocupación.

Artículo 43- Patio interior

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Capítulo 2.- Dimensión y forma

Artículo 44.- Altura reguladora máxima

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones, medida de la siguiente forma:

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectúa de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán con la misma altura reguladora se aplicará la fórmula anterior, considerando el conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En el caso de parcelas en esquina con altura reguladora distinta para las calles a las que recaiga el edificio, se aplicarán las Ordenanzas de altura independientemente para cada fachada, pudiendo aplicarse en la de menor altura la altura correspondiente a la de mayor altura en una longitud máxima de 10 m., medidos desde el vértice de la esquina entre ambas calles. El muro de cerramiento lateral del edificio de mayor altura deberá tratarse con los mismos materiales que la fachada a la calle, debiendo realizarse con un ángulo con el plano de fachada de la calle de menor altura de entre 60° y 90°.

En solares con fachada a dos calles paralelas u oblicuas que no sean convergentes en el ámbito del solar, con los cuerpos edificatorios alineados a cada frente de fachada quedando éstos separados por un espacio libre interior, cada uno se regulará a efectos de medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratara de edificios independientes.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

Artículo 47.- Altura máxima visible

Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones desde el punto más bajo de contacto del edificio con el terreno hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.

Artículo 48.- Planta

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

Artículo 49.- Número máximo de plantas

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Artículo 50.- Altura libre de planta

Distancia en vertical desde la cara superior del suelo de cada planta y el nivel inferior del techo de dicha planta, ambos como sus respectivos materiales de acabado superficial.

Artículo 51.- Sótano

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 52.- Semisótano

Es toda planta enterrada o semi-enterrada, siempre que su techo (cara inferior del forjado) esté a un metro o más por encima del nivel del plano de rasante, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Artículo 53.- Planta baja

Es la primera planta por encima del sótano o semisótano real o posible, cuyo pavimento esté situado entre 1,40 metros por encima y 1 metro por debajo de la cota del plano de rasante.

Artículo 54.- Entreplanta

Planta que en su totalidad tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil total no exceda del 60% de la superficie útil de local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entre planta será la correspondiente al uso a que se destine, y será igual o superior a 2,50 m., caso que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una

altura libre de piso de 2,30 m. en el caso de destinarse a almacenaje, aparcamientos o aseos.

Artículo 55.- Áticos

Se permitirá en las zonas que así se especifique como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que se cumplan las condiciones específicas de cada zonificación para las cubiertas.

Artículo 56.- Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, sólo se permitirán los remates decorativos de las fachadas, instalaciones, cajas de escalera y ascensores, cuartos de instalaciones generales del edificio o placas solares.

Artículo 57.- Aparatos elevadores

En cumplimiento de la legislación de accesibilidad, aquellos edificios de uso privado de nueva construcción que tengan una altura superior a planta baja y una planta alzada, a excepción de las viviendas unifamiliares, deberán prever las condiciones de diseño y el espacio necesario para facilitar la posible instalación de un ascensor practicable.

Los ascensores y montacargas que se instalen deberán cumplir, en cuanto a instalación y uso, lo legislado por el reglamento de aparatos elevadores del Ministerio de Industria.

Artículo 58.- Salientes y vuelos

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros
- Balcones
- Cornisas y molduras

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 m.) en cada punto.

El vuelo abierto máximo será:

- En las calles menores de 8 metros0,40 m.
- En las calles de 8 metros o mayores1 m.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados.

El vuelo de los aleros podrá superar en 30 cm. del vuelo abierto máximo permitido.

Artículo 59.- Cómputo de edificabilidad

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies construidas transitables cubiertas que estén incluidas dentro del perímetro exterior de la planta baja y superiores, excluidos los patio interiores descubiertos de la parcela. Los vuelos abiertos y soportales de planta baja computarán al 50% cuando estén cerrados por dos o menos lados, y al 100% cuando estén cerrados por más de dos lados.

A efectos de edificabilidad tampoco computarán los espacios encerrados bajo los faldones de cubierta, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio.

Artículo 60.- Cómputo de ocupación

Computará a efectos de la ocupación el perímetro cerrado exterior del edificio, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten dentro del perímetro del solar. Así mismo se contabilizan como superficie ocupada los patios de parcela cerrados.

No se incluirán los elementos volados sobre la vía pública ni los aleros de la cubierta ni los patios abiertos a fachada.

Capítulo 3.- Higiene y Calidad

Artículo 61.- Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad

Toda construcción, esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 62.- Condiciones de exterior en viviendas

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas.

Artículo 63.- Condiciones mínimas de las viviendas

Toda vivienda contará como mínimo con el programa definido en el apartado 2 del artículo 18 de estas normas, siendo la superficie mínima de vivienda de 45 m².

Artículo 64.- Iluminación

La iluminación será natural en todas las piezas vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/10 de la superficie útil en planta de la pieza.

Artículo 65.- Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas de las piezas de la vivienda serán las establecidas en el apartado 2 del Artículo 18 de estas normas.

Artículo 66.- Comunicaciones verticales

Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

Las mesetas y corredores de acceso a viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,30 m².

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

- a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.
- c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

Las escaleras en edificios destinados a usos distintos a los de viviendas tendrán la anchura mínima que establecida en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y especialmente en el CTE DB-SU y CTE DB-SI.

Artículo 67.- Ventilación

Todas las piezas habitables adscritas a un local de uso residencial reunirán las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de iluminación y de ventilación natural, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 18 de estas normas. Se consideran piezas habitables a los efectos de estas Ordenanzas las estancias o salones, dormitorios y cocinas. La superficie de ventilación que proporcionen las partes practicables de los huecos de iluminación en las piezas de los locales de uso residencial podrá reducirse hasta una tercera parte de los mínimos establecidos en el artículo 18 de estas normas.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, otros locales de instalaciones, cuartos de basuras, despensas y garaje, cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

Las piezas habitables de uso no residencial tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 68.- Salida de humos y gases

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

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema que garantice el perfecto funcionamiento.

Artículo 69.- Saneamiento

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

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera precisa la instalación de servicios higiénicos.

Previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá aportar aval al

Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

Artículo 70.- Dotaciones de comunicación

Para las infraestructuras comunes de telecomunicaciones la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación en su última modificación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril; y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación en su última modificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera de ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de infraestructura en edificios ya construidos.

Los Proyectos técnicos, deben acompañar de manera separada el proyecto arquitectónico y deben garantizar que las redes de telecomunicación en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas. Los proyectos que se presenten a licencia incluirán memoria, planos, pliego y presupuesto, en los que se establecerán previsiones sobre las instalaciones receptoras y de distribución de radio en frecuencia modulada, televisión por señal terrestre, televisión por satélite con al menos un canal con cobertura en el ámbito territorial a que pertenece el edificio, televisión de señal recibida por cable, telefonía básica y opción de redes de servicios integrados (RDSI) o más avanzado.

Previsiones constructivas: el proyecto señalará el emplazamiento de la azotea de antenas, con fácil acceso por zonas comunes del edificio; situará el armario de cabecera o recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS) bajo las antenas; organizará un patinillo distribuidor registrable desde zonas comunes; situará

por último el cuarto de control o recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior o modular, en su caso, todo ello adaptado a las características y dimensiones exigidos por su reglamentación.

Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Artículo 71.- Locales destinados a comercio o industria

Las piezas habitables de locales destinados a comercio o industria tendrán ventilación e iluminación, preferentemente por medios naturales. Se permitirá la iluminación o ventilación artificial de estas piezas siempre que se garantice la existencia de niveles lumínicos y de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 72.- Locales destinados a alojamiento de animales

No se autorizan explotaciones domésticas, entendiéndose como tales aquellas actividades ganaderas que se ubican en Suelo urbano.

Capítulo 4.- Estéticas

Artículo 73.- Obras de nueva planta

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

Artículo 74.- Obras sobre edificios demolidos

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

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

Artículo 75.- Obras de reforma

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

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

Artículo 76.- Materiales

Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes, esto es, revestimientos de piedra. Cualquier otro material que esté en fachadas, deberá ser revocado y pintado en una única tonalidad.

Artículo 77.- Pinturas

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores blanco u ocre, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

Artículo 78.- Medianeras

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

Artículo 79.- Huecos

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

Artículo 80.- Cubiertas

Se recomienda la con carácter preferente la pizarra o la piedra del lugar. De no hacerse uso de estos materiales se utilizarán otros de de características similares.

Artículo 81.- Cerramientos y vallados

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en Suelo Urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

Artículo 82.- Conservación y limpieza

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

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

Artículo 83.- Anuncios y rótulos

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

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los bienes de interés arquitectónico.

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

Artículo 84.- Antenas

Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima; preferiblemente en el faldón no recayente a vía pública. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto.

Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

Artículo 85.- Aparatos de aire acondicionado

La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas de edificios está sujeta a previa licencia municipal, para lo cual, el interesado deberá acompañar a su solicitud los documentos acreditativos y justificativos de las condiciones siguientes:

- a. Si la fachada es un elemento común del edificio, se acreditará la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios.
- b. Se deberán prever elementos de decoración/ocultación para evitar en lo posible que la maquinaria quede a la vista.

- c. En todo caso, deberá justificarse la adecuación de las instalaciones a la edificación y su entorno en el proyecto que acompañe a la petición, que deberá pormenorizar todos los detalles de la instalación, tales como hornacinas, rejillas o cualquier otro elemento de decoración/ocultación.
- d. La instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada cumplirá, en todo caso, la normativa específica referente a transmisión de ruidos y vibraciones.
- e. En planta baja los aparatos de aire acondicionado cumplirán las condiciones anteriores, debiendo estar situados a una altura superior a 3,5 m.
- f. En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación en el interior del local, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

Artículo 86.- Tendido de ropa

En los edificios de nueva construcción se procurará que los espacios previstos para el tendido de la ropa se ubiquen en zona no visibles desde la vía pública, como patios interiores o de manzana.

En el caso de preverse la zona de tendido de ropa en fachadas con frente a la vía o espacio público, deberá preverse, mediante solución constructiva que deberá quedar reflejada en el proyecto del edificio, elementos que impidan la vista de la ropa tendida desde el exterior.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- Vías públicas

Artículo 87.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras

Las características de estas obras se determinarán en cada caso por el correspondiente Proyecto, justificando las secciones viarias, trazado y materiales de forma suficiente, conforme a las intensidades de tráfico y tipo de los vehículos previstos.

En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamiento deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta.

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente.

Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes... etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,50 metros. Si ello no fuera posible por la anchura de la calle, ésta se pavimentará sin aceras.

Los viales de nuevo trazado, definirán con precisión sus características así como su entronque con los viales principales contemplados en esta Delimitación de Suelo Urbano, así como con los existentes.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

En la travesía actual los futuros accesos se urbanizarán con calzadas no inferiores a 5,5 m de ancho, una banda de aparcamiento al menos a un lado de 2,20 m y dos aceras de ancho no inferior a 2,00 m. Se podrán exceptuar aquellos tramos en

que la edificación existente a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

Capítulo 2 Espacios libres públicos

Artículo 88 Urbanización de Zonas Verdes

En los proyectos de urbanización se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrán de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación. Se plantarán especies propias de la zona, procurando trasplantar los árboles de entidad suficiente que sea aconsejable conservar.

Capítulo 3 Servicios urbanos

Artículo 89 Red de abastecimiento de agua potable

Captación, Regulación, Potabilización y Distribución:

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua,

justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Se prohíbe la captación de aguas para uso doméstico de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas, salvo expresa autorización del Ayuntamiento y de los organismos correspondientes. Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o subsuelo mediante apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA (Normas Tecnológicas de la Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento).

En el cálculo de la red se proyectarán mínimos de 180 litros por habitante y día, para consumo doméstico además de la dotación necesaria para usos no residenciales, estableciéndose de forma independiente los consumos previsibles en las áreas industriales o de servicio regulares.

Se cumplirá, así mismo, lo dispuesto en el CTE DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

En las zonas de parques y jardines, se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

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

Los depósitos de regulación tendrán la capacidad suficiente para almacenar un volumen de agua que, según la previsión y cálculo, pueda cubrir la demanda de consumo de dos días en época de estiaje para una población de hecho horizonte.

Las aguas de uso doméstico deberán potabilizarse para que reúnan las condiciones legalmente establecidas por los organismos sanitarios.

En el caso de que exista una red de riegos independiente de la red general de aguas, quedará totalmente prohibido cualquier empalme o comunicación de ambas. En este caso, será obligatorio utilizar la red de riegos para todo uso que no requiera potabilización de aguas.

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional,

otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riego y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

Acometidas e Instalaciones interiores:

Las acometidas a las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde se determine por el Ayuntamiento.

Las acometidas para las instalaciones interiores de protección contra incendios serán siempre independientes de las demás que pueda tener la finca en que se instalan.

De las tuberías alimentadoras de los hidrantes o de las bocas de riego de la vía pública no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos.

Toda acometida, instalación interior general, contadores e instalaciones interiores particulares deberá ser realizada por instalador autorizado, en las condiciones técnicas legalmente establecidas.

Todos los suministros de agua se harán por contador homologado por Industria.

Se instalará un contador por abonado, aunque la acometida sea común, salvo que los usuarios se constituyan en Comunidad de Propietarios en cuyo caso se podrá suscribir una sola Póliza de Abono General con un único contador general para facilitar el servicio de control y lectura, aún cuando la facturación se haga por tantos mínimos como viviendas o unidades de usuarios se sirvan a través de dicho contador.

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo Bolefín de instalador autorizado, sellado por Industria, sin el cual no se autorizará el servicio.

De igual modo, para concederse este servicio, será preceptiva la obtención de la licencia de primera ocupación para los edificios y de actividades o apertura para los locales e industrias.

Artículo 90.- Saneamiento y Alcantarillado

En las zonas definidas como Suelo Urbano por esta Delimitación de Suelo Urbano, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran

vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se tendrá en cuenta el artículo 49 de la LEY 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Asimismo, el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.) en su revisión más, define los criterios de actuación y obras específicas en materia de saneamiento y depuración de las aguas en el territorio aragonés.

Según el artículo 4 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, vigente en el momento de aprobarse inicialmente el proyecto de urbanización o el proyecto técnico equivalente que correspondan según la clasificación y calificación del suelo.

Artículo 91.- Redes de saneamiento

Se utilizará el sistema separativo en todas las zonas de nueva urbanización y en la que se realicen obras de reparación o mejora: evacuación de pluviales y residuales por conductos independientes para aguas fecales y pluviales. Se tenderá a la sustitución del sistema unitario.

A la red de pluviales se dirigirán solamente las aguas que provengan de lluvia, depósitos de agua y riegos.

Las conducciones de los colectores se llevarán por las zonas correspondientes a los viales, preferentemente por debajo de las aceras, y a las distancias mínimas exigidas por la normativa vigente.

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado".

Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.

Los colectores tendrán un diámetro mínimo de 300 mm y serán de PVC teja.

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de

tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

Se establecerán pozos de registro entre 30 m. y 50 m.

En las cabeceras de las redes se instalarán cámaras de descarga para limpieza.

Artículo 92.- Acometidas de vertido

Se prohíben los vertidos directos e independientes a la red. Todas las parcelas en Suelo Urbano deberán tener acometida a la red general de saneamiento.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los Proyectos de Urbanización, Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización o, en su defecto, donde determine el Ayuntamiento. Los materiales, disposición constructiva, secciones, capacidades y demás características de la instalación deberán preverse oportunamente en los referidos proyectos que, básicamente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Los tubos serán impermeables e inatacables por los ácidos. En calles, se construirán pozos de registro en los quiebrros de las alineaciones y, como mínimo, se dejarán previstos de 50 m.
- b. Las secciones serán, como mínimo, de 25 cm. de diámetro interior.
- c. Las acometidas particulares no tendrán incidencia en ángulo agudo con el eje del alcantarillado principal, aguas abajo, y se conectarán al mismo mediante pozo de registro, a una altura siempre por encima de la generatriz superior del alcantarillado.
- d. Se mantendrán las necesarias distancias de seguridad con todo depósito o red de agua potable u otras, siempre que sea posible, superiores a 2 m. en paralelo y siempre a cota inferior a aquellas.
- e. Se tomarán las medidas necesarias para conseguir cota suficiente de desagüe por gravedad y cuando esto no sea posible, se adoptarán sistemas mecánicos de bombeo desde el interior de la propiedad hacia el colector de la vía pública, bajo responsabilidad y mantenimiento de la propiedad privada.
- f. En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante

sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.

- g. En todas aquellas conducciones de garajes u otros establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas, será preceptiva la instalación de cámaras de grasas que eviten su introducción a la red general de saneamiento.
- h. - En el desagüe general de todo edificio, deberá construirse una arqueta sifónica registrable, situada en el interior del mismo y en zona de acceso común.

Tal y como se establece en el artículo 69 de estas Ordenanzas, previo a la ejecución de cualquier conexión a la red municipal de alcantarillado se deberá realizar una comunicación para que el Ayuntamiento proceda a la supervisión de la ejecución de las obras necesarias. En este caso se deberá depositar aval en el Ayuntamiento, para garantizar la correcta ejecución de las obras, que será devuelto al propietario una vez comprobado por parte del Ayuntamiento la adecuada ejecución de éstas. Los propietarios podrán solicitar del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de dicha conexión, previo abono de la correspondiente tasa para la ejecución de las obras.

En suelo de uso industrial cada parcela deberá contar en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

Artículo 93.- Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento.

Como norma general, está prohibido verter directamente a la Red de Saneamiento Municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en los materiales de la red y sus instalaciones, perjudicar el normal funcionamiento de la misma o de sus instalaciones de depuración o mantenimiento. Está estrictamente prohibido el vertido de purines al alcantarillado.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, en desarrollo del artículo 67 de la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.

Artículo 94.- Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas permitidas en los colectores municipales de la red de saneamiento serán inferiores a los establecidos en la reglamentación que desarrolla el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado Reglamento de vertidos industriales a redes municipales de alcantarillado, deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Artículo 95.- Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico, cumplirán las condiciones que la Confederación Hidrográfica del Ebro establezca para los mismos, en especial cuando afecten a cauces, lagos o embalses con salmónidos y/o ciprínidos.

Se prohíbe con carácter general los vertidos directos al terreno y la inyección de agua residual al subsuelo.

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 filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente.

En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de

microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc.).

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo, tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición la aguas de origen 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.

Las instalaciones ganaderas, según sus especies, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria que les sea de aplicación, así como lo dispuesto en esta Normativa para ellas.

Artículo 96.- Red de distribución de energía eléctrica

Serán subterráneas todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica de Alta Tensión, ubicadas en Suelo Urbano residencial. Las líneas de distribución urbana en Baja Tensión serán subterráneas, tolerándose cables trenzados adosados a la fachada, pero nunca tendidos aéreos sobre palomillas. Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas complementarias establecidas por los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las compañías suministradoras.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de tal forma que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieron deterioro con motivo de las mismas.

En las parcelas se podrán instalar transformadores enterrados, aéreos o en caseta. Estos transformadores cumplirán las normas de seguridad que sean necesarias. En estos casos se permitirá que, sobre rasante, se construyan casetas de acceso y ventilación que consumirán su volumen y se situarán en lugares inaccesibles para el peatón y que no incidirán sobre la funcionalidad o estética del viario o zona libre junto a la que se sitúen.

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora.

Las potencias mínimas por vivienda serán las establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor en cada momento, y que actualmente están fijadas en:

- Grado de electrificación elevada: 9.200 w
- Grado de electrificación básica: 5.750 w.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados por la Instrucción Técnica del Ministerio de Industria correspondiente, ITC-BT-10.

Las empresas suministradoras de este servicio no podrán conectar el mismo mientras el promotor de las obras no haya obtenido del Ayuntamiento la preceptiva licencia de ocupación, actividades o apertura.

Las canalizaciones subterráneas y demás instalaciones que afecten a las vías o espacios públicos, quedarán reflejadas fehacientemente en documentos gráficos que se aportarán al Ayuntamiento una vez concluidas las mismas.

Artículo 97.- Alumbrado Público

Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Fomento, y las Normas e Instrucciones para Alumbrado Público de la D.G.A., entre las que está la Orden de 8 de abril de 1.987, de Departamento de Industria, Comercio y Turismo, por la que se regulan las especificaciones técnicas e inspección de las instalaciones de alumbrado público

En las vías de tráfico rodado, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, vapor de mercurio a alta tensión u otros sistemas similares.

En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

Se cuidará muy especialmente la iluminación de los cruces de las vías.

El nivel de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux de servicio. En vías secundarias, de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, así como las vías de núcleos rurales, de 10 lux en servicio; y los parques, de 10 lux en servicio. Todas ellas, con un coeficiente de uniformidad igual o superior a 0,7.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una uniformidad funcional, estética y de calidad de conjunto. Se podrán normalizar algunos elementos como medio de favorecer el posterior mantenimiento.

Artículo 98.- 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 subterráneo en el Suelo Urbano.

Artículo 99.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas

La explotación de las redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas se realizan en régimen de libre competencia.

Los operadores inscritos en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Telecomunicaciones tienen derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas, en los términos establecidos en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y en el Título IV del Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas aprobado por Real Decreto 424/2005, de 15 de abril. Previamente al ejercicio de este derecho deberán obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1 Régimen de suelo urbano

Artículo.- 100 Suelo Urbano

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

Artículo 101.- Edificación en suelo urbano

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 y 235 del TRLUAR.

Artículo 102.- Usos previstos

- **VIVIENDAS**
- **GARAJES**
- **COMERCIOS**
- **SALAS DE REUNION**
- **ESPECTACULOS**
- **HOSTELERIA (Bares, Fondas, Hoteles, etc.)**
- **OFICINAS**
- **RELIGIOSOS**
- **CULTURALES**
- **DEPORTIVOS**
- **REPRESENTATIVOS**
- **TALLERES DOMESTICOSINDUSTRIAS ARTESANAS** que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 kw y de 50 dB. (A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

Artículo 103.- Usos tolerados

- **INDUSTRIALES** que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la Legislación Vigente para las zonas residenciales.
- **ALMACENAMIENTO** siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Artículo 104.- Renovación del uso

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en esta Delimitación de Suelo Urbano.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 105.- Usos prohibidos

Además de los no incluidos en los anteriores apartados, los siguientes:

- a. Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las definidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones y actividades ganaderas.
- b. Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50.dB. (A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.
- c. Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Se exceptúan aquellas pequeñas instalaciones necesarias, para los usos permitidos en Suelo Urbano siempre y cuando cumpla la reglamentación que les sea de aplicación.

Artículo 106.- Usos existentes

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de esta Delimitación de Suelo Urbano que resultaron, según lo anterior, como **PROHIBIDOS**, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a **USO**.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Capítulo 2 Ordenanzas de la edificación

SECCION 1ª.- CASCO ANTIGUO (R1)

Artículo 107.- Ámbito y características

Zona que comprende la edificación más consolidada y tradicional del núcleo actual de Gistaín. En esta zona la edificación se ajustará al tipo tradicional de la localidad manzana compacta con edificios alineados con los viales entre medianeras. No obstante, se permite el retranqueo por motivos que deberán justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Artículo 108.- Condiciones de usos

Los usos admitidos en esta zona del Suelo Urbano, son los siguientes:

- **USO RESIDENCIAL:** Residencial colectivo y unifamiliar.
- **USO COMERCIAL:** Pequeño comercio en planta baja.
- **USO HOTELERO:** Sin limitaciones.
- **OFICINAS:** Sin limitaciones.
- **ESPECTACULOS:** Solo en planta baja.
- **RELIGIOSO:** Sin limitaciones.
- **CULTURAL:** Sin limitaciones.
- **DEPORTIVO:** Sin limitaciones.
- **REPRESENTATIVO:** Sin limitaciones.

- **SANITARIO:** Sin limitaciones.
- **INDUSTRIAL:** Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Tendrán una limitación de 15 kw y nivel sonoro máximo de 50 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. En todo caso nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en el CTE Documento Básico DB-HR "Protección frente al ruido".
- **ALMACENAMIENTO:** Prohibidos todos aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- **GANADERO:** Prohibidas todas aquellas instalaciones dedicadas a este uso.

Artículo 109.- Condiciones de volumen

109.1.- MANTENIMIENTO

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que tendrán consideración de interés ambiental.

A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

109.2.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

La altura máxima edificable será de 11 metros (B+2), medidos según indican las Ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación, con excepción de los edificios existente que podrán mantener la altura que tengan con la entrada en vigor de esta DSU. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m.

Se autoriza la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas generales. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

109.3.- OCUPACION

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar la totalidad del solar. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% de la parcela, con la obligación de dejar un retranqueo mínimo al lindero posterior a 3 m.

Las parcelas que se acojan al fondo mínimo quedarán exentas del cumplimiento del retranqueo mínimo indicado, y del cumplimiento de la ocupación máxima en plantas alzadas.

109.4.- PARCELA MINIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100 m² de superficie y 5 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Ordenanzas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

109.5.- EDIFICABILIDAD MAXIMA

En el Casco Antiguo (R1) se establece una edificabilidad máxima de 3 m²/m². El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

109.6.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Se establece un fondo máximo en plantas alzadas de 15 m., respetando en todo caso la condición de separación mínima a lindero posterior de 3 m. Se podrá alcanzar un fondo mínimo edificable en todas las plantas de 10 m. para aquellas parcelas que por su tamaño y morfología, en aplicación de las Ordenanzas de ocupación y edificabilidad produzcan soluciones que hagan inviable el desarrollo del programa mínimo de vivienda.

La aplicación de la norma de fondo mínimo equivale a la delimitación de un área de movimiento dentro de la que podrá emplazarse la edificación sin las limitaciones establecidas por las Ordenanzas generales de edificabilidad, ocupación y retranqueos de la zona. No podrá aumentarse en ninguna planta la ocupación ni la superficie edificable más allá de las máximas derivadas de la aplicación del fondo mínimo. La aplicación de esta norma se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

109.7.- ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes son obligatorias. No obstante se permite el retranqueo para adaptarse a la tipología de vivienda existente en el núcleo si bien deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente.

109.8.- CUBIERTAS

a) Las cubiertas serán inclinadas a dos o más aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas. No obstante, las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea. La pendiente máxima de las cubiertas se establece en el 100% en cubiertas de pizarra y el 45% en cubiertas de teja u otros materiales. Los hastiales de cubierta podrán achaflanarse. Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.).

b) Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbre. El plano de cumbre no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 5 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto, disponiéndose paralela a la fachada de mayor dimensión.

c) No se permitirán en ningún caso faldones de cubierta con dos inclinaciones, ya que este aspecto no es tradicional en la zona. Siendo por tanto el faldón de cubierta continuo desde alero a cumbrera.

d) No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15 % de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m². Podrán abrirse lucanas o mansardas, sobresaliendo de la cubierta que no superarán el 3 % de la superficie de la cubierta ni su dimensión excederá de 1,50m² medidos en la proyección del plano vertical que pasa por la fachada que de frente el hueco. No admitiéndose en cubiertas que no sean de pizarra. Los materiales de cubierta serán:

- Pizarra.
- Lajas de piedra o arcilla de la zona.
- Tejas cerámica árabe o de cemento planas, adaptadas al color y textura de la zona.

Las canales y bajantes para evacuación de aguas pluviales podrán ser vistas, no admitiéndose en esta solución la utilización de conductos de PVC.

Artículo 110.- Condiciones estéticas

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Antiguo (R1) debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará como mínimo de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.
- Alzados del conjunto integrado (E 1:200) del estado actual y del proyectado.
- Memoria comparativa en la que se hagan constar las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.
- Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

110.1.- ALEROS Y FONDOS DE VUELO

Se establece un alero mínimo de 30 cm.

110.2.- HUECOS

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas, prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

110.3.- CARPINTERIA

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permite el uso de carpinterías de aluminio y PVC siempre y cuando sean con acabado similar a madera y por tanto no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

110.4.- BARANDILLAS

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas, de formas simples, adaptadas en su diseño a las soluciones tradicionales de la zona. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc).

110.5.- CUBIERTAS

Serán inclinadas, de formas sencillas y el material será principalmente de losa de piedra del país, se admitirá también pizarra y teja plana en tonos similares a los de los materiales citados.

110.6.- FACHADAS

Los materiales de fachada serán lo tradicionales y habituales en la población. Los materiales autorizados son piedra y con carácter complementario revocos en color blanco u ocre. Se prohíbe expresamente la utilización de ladrillos o aplacados

esmaltados o similares con acabado brillante o en tonos no tradicionales, como naranja o rojo.

Las fachadas serán continuas desde el suelo hasta el alero, de un solo material. El forjado no aparecerá en fachada. El material predominante será mampostería (con piedras locales, calizas areniscas, etc.). En las esquinas pueden aparecer sillares al igual que en las jambas. La mampostería se podrá revestir por mortero que podrá encalarse o pintarse con colores claros. Ninguna fachada tendrá una longitud superior a 20 metros.

Los huecos en fachada aparecerán como ausencia de muro. Las jambas estarán en el plano del muro. Los huecos serán de mayor proporción vertical estando orientados preferentemente a mediodía.

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

Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical, en el conjunto de la edificación tradicional.

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

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

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

110.7.- OBRAS DE REFORMA

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

SECCION 3ª.- RESIDENCIAL ENSANCHE (R2)

Artículo 111.- Ámbito y características

Zona que comprende las áreas de expansión de la población, con coexistencia de viviendas unifamiliares aisladas en parcela, viviendas adosadas y edificación colectiva. El patrón de crecimiento de esta zona ha sido bastante irregular.

No se permiten edificaciones de carácter escalonada.

Las Ordenanzas de aplicación en esta zona se plantean como objetivo principal la reordenación y mejora del espacio público, con el establecimiento de nuevas alineaciones que garanticen la mejora de la calidad de dichos espacios.

Se establecen limitaciones en función del ancho de calle para racionalizar en lo posible la edificación resultante de la ordenación.

Artículo 112.- Condiciones de uso

Será de aplicación lo dispuesto para el Casco Antiguo (R1)

Artículo 113.- Condiciones de volumen

113.1.- ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable será en todo caso 11 m (B+2).

La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m. Se autoriza la planta bajocubierta en las condiciones establecidas en las ordenanzas generales. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad según las condiciones generales establecidas.

113.2.- OCUPACION

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 75% del terreno. En altura se podrá llegar al 50% de ocupación de la superficie total de la parcela neta. Se permite que los volúmenes se establezcan sobre cada parcela de acuerdo a un

criterio propio e individual de ordenación de la parcela. Si se pretendiesen ejecutar varios bloques constructivos en una misma parcela será necesario, presentar en todo caso, un estudio de detalle que venga a ordenar la misma.

113.3.- PARCELA MÍNIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 300 m² de superficie y 10 m. de longitud de fachada al vial público.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de este Plan, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido en estas Ordenanzas en caso de destinarse a uso residencial. Para otros usos autorizados, deberá justificarse que puede garantizarse el cumplimiento de la normativa específica de aplicación. En caso contrario, se deberá proceder a la normalización y agrupación de fincas.

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

113.4.- EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad de 2,0 m²/m².

El cálculo de la edificabilidad se realizará sobre superficie de parcela neta, no computándose en ningún caso las superficies que pudieran resultar afectadas por nuevas alineaciones.

113.5.- FONDO MÁXIMO Y MÍNIMO

Será de aplicación lo dispuesto para el Casco Antiguo (R1).

113.6.- ALINEACIONES

Las alineaciones señaladas en los planos se entenderán como alineaciones máximas, permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto a éstas. En caso de retranqueos, la zona resultante del retranqueo deberá vallarse de acuerdo a su

condición de zona urbana y de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño.

113.7.- CUBIERTAS

Será de aplicación lo dispuesto para el Casco Antiguo (R1).

Artículo 114.- Condiciones estéticas

Se prestará especial, atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establecen con carácter de obligación los criterios contenidos para el Casco Antiguo (R1).

Artículo 115.- Cercas

Las cercas o vallados resultantes de los retranqueos deberán proyectarse y ejecutarse de forma coherente con la fachada de la edificación, tanto en los materiales empleados como en su diseño. Deberán contar con un zócalo ciego de al menos 0,50 m. de altura del mismo material que el utilizado en la fachada del edificio, pudiendo rematarse con elementos de cerrajería, vegetación, etc. hasta una altura mínima de 2 m.

Se prohíben expresamente los vallados metálicos simples, como las vallas de simple torsión o análogos.

Capítulo 3.- Ordenanzas de protección de edificios

Artículo 120.- Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas regulan la protección y las intervenciones en edificios de interés arquitectónico.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras en edificios será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran).

La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos a proteger del edificio.

Así mismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

A modo enunciativo sin que en ningún caso presuponga un catálogo se enuncian los siguientes Bienes de Interés Cultural (BICs) aprobados en el BOA nº 57 de 22 de mayo de 2006:

- Torre Tardán
- Torre de Casa Tardán..

TÍTULO VI. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 1 Régimen de Suelo No Urbanizable

Artículo 121.- Suelo No Urbanizable

Forman parte del Suelo No Urbanizable, los terrenos del término municipal en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que estén excluidos de su transformación mediante la dotación de servicios urbanísticos suficientes por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
- b) Que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.
- c) Que estén preservados de su transformación mediante la urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d) Que la Delimitación de Suelo Urbano no considere transformables en Urbano

Artículo 122.- Delimitación y calificación del suelo no urbanizable

El Suelo No Urbanizable lo constituyen las zonas del término municipal que tienen algunos de los requisitos señalados en el artículo precedente de las presentes Ordenanzas. Sus límites vienen establecidos en el Plano de Ordenación PO-1 "Clasificación del Suelo".

Suelo No Urbanizable Especial

Tienen la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos enumerados en los puntos a) y b) del artículo precedente y los del punto c) cuando los valores en ellos concurrentes se hayan puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

En estos terrenos el artículo 37 del TRLUAR prohíbe cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen limitativo establecido por la legislación sectorial.

En el Término Municipal de Gistaín existen unas zonas definidas en las que se da este régimen especial de protección que conlleva el Suelo No Urbanizable Especial:

- Ecosistema Natural del Monte de Utilidad Pública
- LIC "Posets-Maladeta"
- LIC "Alto Valle del Cinca"
- LIC "Chistau"
- ENP "Parque Natural Posets-Maladeta"
- ZEPA "Posets-Maladeta"
- ZEPA "Alto Cinca"
- IBA "Gistain-Cotiella"
- PORN
- Riesgo natural por inundación: Período de 500 años del río Cinqueta
- Sistema de comunicaciones e infraestructuras (carretera)
- Vías Pecuarias

Artículo 123.- Segregaciones

Se considerará segregación la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en se describe en los artículos 34 y 242 del TRLUAR y 122 de estas Ordenanzas.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes Ordenanzas, no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Ordenanzas o que infrinja la legislación urbanística.

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

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.
- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Artículo 124.- Evaluación ambiental

Toda actuación deberá llevarse a cabo conforme a lo preceptuado en la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Independientemente, si alguna de las actuaciones requiere por sí misma, algún otro instrumento medioambiental deberá cumplirse en cada caso la legislación que sea de aplicación.

Capítulo 2 Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable

Artículo 125.- Núcleo de población

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones de características residenciales, lo suficientemente próximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadores de requerimientos y necesidades asistenciales.

Artículo 125.- Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones en Suelo No Urbanizable.

Condiciones de aislamiento

a) Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos: 10.000 m².

b) Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 m para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

No será autorizable la vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable cuando ya exista un número de edificaciones con este uso igual o mayor de tres (3), dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 m.

c) Retranqueos

Se fijan las distancias mínimas de 8 metros a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, ó 3 metros del borde del pavimento, si este

existiese. El tratamiento de la pared de cierre deberá ser acorde al entorno y poseer una razonable calidad, estética y funcional; no permitiéndose realizarlo en materiales o disposición ajenos al ambiente donde se sitúa el cerramiento.

Condiciones de volumen

a) Edificabilidad

Particularmente en el caso de concesión de licencia para vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable, la superficie de edificación autorizable no sobrepasará de $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En el resto de los usos autorizados, la superficie de edificación autorizable no podrá exceder de $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de superficie de Parcela, no entrando en el cómputo de edificabilidad las pequeñas instalaciones y los cubiertos de una sola planta vinculados a explotaciones agrarias que ocupen superficies inferiores a 15 m^2 . Se permite excepcionalmente $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para granjas o industrias agropecuarias.

b) Altura máxima

Salvo en casos especiales de interés social, imprescindibles para la función del edificio, la altura reguladora será de 7 metros. La altura máxima visible del edificio será de 10 metros. El número de plantas permitido será de 2, incluyendo la planta baja.

Artículo 126.- Condiciones estéticas

Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

Todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en Suelo No Urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación y perspectiva.

Capítulo 3 Condiciones de uso en suelo no urbanizable especial

Artículo 127.- De los regímenes con carácter general

En cuanto al régimen específico de usos y autorizaciones en esta categoría de suelo en virtud de la protección de estas zonas, esta Delimitación de Suelo Urbano se remite a la normativa reguladora básica, aunque específicamente se detallan los siguientes:

127.1.- RÉGIMEN DE USOS Y AUTORIZACIONES

Usos Prioritarios

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

Usos Permitidos

- Agrarios tradicionales e incluidos en revegetaciones y regeneraciones de la cobertura vegetal que no interfieran negativamente en las exigencias ecológicas de los hábitats naturales y asociados a especies amenazadas que han justificado la delimitación de estos espacios naturales.
- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y construcciones e instalaciones de pequeña entidad necesarias para el estudio y control de las especies de fauna y vegetación y de prevención y alarma de incendios.
- Usos vinculados a la ejecución y mantenimiento de las carreteras y otras infraestructuras existentes.

Usos Prohibidos

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

- Vinculados al servicio de las obras públicas en los casos de compatibilidad con otras zonas de esta clase de suelo.

- Granjas e instalaciones agropecuarias.
- Actividades extractivas y de almacenamiento de residuos de cualquier tipo y naturaleza.
- Viviendas y cualquier actuación que requiera uso residencial incluyendo acampadas de todo tipo.
- Movimientos de tierras y roturaciones no justificadas a partir de los usos permitidos y siempre sin alteraciones que mermen las exigencias ecológicas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario señalados para la delimitación de los Lugares de Importancia Comunitaria y las áreas críticas para las especies amenazadas.
- Talas y desbroces de formaciones vegetales consideradas representativas de los hábitats prioritarios y de interés comunitario.

En todos los casos las construcciones y edificaciones compatibles se prohíben en las áreas de riesgo natural por inundación asociado a los cauces fluviales.

127.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Actuaciones Previas

Será necesario, previamente a cualquier actuación, justificar la necesidad de implantación de la actividad, obra o instalación en estas zonas y, si no guarda relación directa con la gestión del lugar o pueda afectar de forma apreciable a los hábitats y áreas críticas y sensibles para la fauna, se someterá a una adecuada evaluación de las repercusiones sobre el lugar que tenga en cuenta los objetivos de conservación asignados a cada zona (Artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE). Todo ello sin menoscabo de los supuestos obligados al procedimiento de Evaluación Ambiental, de acuerdo a la legislación de referencia y al trámite reducido de Análisis de Impacto Ambiental.

Superficie Construida

En estas zonas la actuación no excederá en ningún caso de una ocupación superficial superior a 50 m², estando justificada la superficie construida en función de los usos prioritarios o permitidos a los que se adscriben.

Altura Máxima

Las nuevas edificaciones no podrán tener más de una planta de altura, ni levantar más de 3 metros, desde la rasante del terreno hasta la cara baja del alero o línea de arranque de la cubierta, limitando la altura máxima a 4 metros.

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

127.3.- COMPATIBILIDAD DE USOS:

a) Velar y fomentar el uso ordenado de los recursos naturales, de manera que, en general, se garantice el uso sostenible del medio y que, en particular, éste resulte compatible con los objetivos de conservación.

b) Lograr la recuperación de las zonas ambientalmente degradadas por usos incompatibles.

c) Establecer mecanismos que aseguren la participación pública en la conservación del medio natural y en especial de la población local, asociaciones interesadas, agricultores y ganaderos afectados.

127.4. OBJETIVOS DE CARÁCTER SOCIOECONOMICO:

a) Fomentar del desarrollo sostenible en los ámbitos cultural, social y económico de las poblaciones del área del Plan y su entorno próximo.

b) Fomentar las actividades económicas compatibles con la conservación de los recursos que puedan suponer una mejora de la calidad de vida de las poblaciones.

c) Desarrollar planes y programas que concreten la actuación pública en la ejecución de las diversas políticas sectoriales con incidencia en el territorio.

d) Establecer las ayudas técnicas y económicas que procedan para lograr los fines del Plan.

127.5.- OTROS OBJETIVOS:

a) Fomentar los usos educativos, científicos y recreativos, favoreciendo el conocimiento y disfrute del medio natural.

b) Contribuir al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Estado Español al ratificar los siguientes Convenios Internacionales: Convenio sobre la Conservación de Especies Migratorias de Animales Silvestres, hecho en Bonn el 23 de junio de 1979, el Convenio relativo a la Conservación de la Vida Silvestre y el Medio Natural en Europa, hecho en Berna el 19 de septiembre de 1979 y el Convenio sobre Diversidad Biológica, hecho en Río de Janeiro el 5 de junio de 1992.

Artículo 128.- Zonificación.

1.- En función de los valores a conservar y potenciar, el territorio incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Posets-Maladeta y de su Área de Influencia Socioeconómica se zonifica en cuatro tipologías, sin perjuicio de la aplicación de un régimen específico de protección para ciertos territorios concretos.

- Zona de Parque Natural. Incluye el Parque Natural declarado por la Ley 3/1994, de 23 de junio, de creación del Parque Posets - Maladeta, cuyos límites se redefinen literalmente en el Anexo III del presente documento. Además, se incluye dentro de esta zona, como ampliación del Parque Natural Posets - Maladeta, el territorio comprendido entre Els Plans y Viadós dentro de los términos municipales de San Juan de Plan y Gistaín.

- Zonas Periféricas de Protección del Parque Natural. Conforme al mandato del artículo segundo de la Ley 3/1994, de 23 de junio, de creación del Parque Posets-Maladeta, se delimitan cuatro Zonas Periféricas de Protección destinadas a evitar impactos ecológicos o

paisajísticos procedentes del exterior. Los límites de estas zonas periféricas de protección se describen literalmente en el Anexo IV del presente documento.

- Zonas catalogadas no incluidas en el Parque Natural. Comprende los terrenos propuestos por el Gobierno de Aragón para su inclusión en la Red Natura 2000 que no han sido incluidos en el área de Parque Natural ni en su ampliación. Específicamente incluyen el Lugar de Importancia Comunitaria ES2410053 - Chistau, el Lugar de Importancia Comunitaria ES2410046 - Río Ésera, y el Lugar de Importancia Comunitaria ES2410056 - Sierra de Chía y Congosto de Seira, todos ellos en la porción que se halla dentro de los límites municipales que definen el territorio objeto de ordenación.

- Resto del territorio del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Corresponde al territorio del ámbito del Plan que no está sometido a las zonificaciones anteriores.

2.- Se incluyen en Anexo V las superficies amparadas por cada una de las zonas definidas en este artículo.

Artículo 129.- Usos

129.1.-Tendidos eléctricos aéreos.

1.- Los nuevos tendidos eléctricos aéreos, así como todos aquellos que por trabajos de reparación, mejora o conservación, precisen la tramitación de un nuevo expediente de autorización conforme a la legislación que les sea aplicable, y al objeto de evitar daños y bajas en las especies voladoras, deberán cumplir las condiciones técnicas que se señalan en el PORN.

2.- Sin perjuicio de las prescripciones expresadas en el anexo VII, se podrán autorizar otras tecnologías de apoyos o de aislamientos que garanticen resultados similares o superiores a los que se obtienen con las medidas previstas en los apartados anteriores.

129.2.- Actividades agropecuarias.

Todas las actividades agropecuarias que se vienen desarrollando en esta zona en terrenos destinados a tal uso se consideran compatibles con los objetivos del Plan, pudiendo autorizarse aquellas otras que, aún no siendo tradicionales, sean compatibles con la conservación de los recursos naturales del área. En cualquier caso, las modificaciones en los usos y aprovechamientos actuales deberán respetar la regulación normativa sectorial vigente en cada caso.

129.3.- Gestión forestal.

Los aprovechamientos de recursos madereros requerirán la aprobación de Planes de Ordenación Forestal o en su defecto Planes Técnicos de Gestión, independientemente de la titularidad de los montes.

129.4.- Actividades cinegéticas, piscícolas y relativas a la fauna.

1.- No se permitirán repoblaciones, ni introducción de especies alóctonas de fauna silvestre en todo el territorio objeto de ordenación. La reintroducción de especies se permitirá sólo tras un estudio previo de sus consecuencias previsibles, a través de las determinaciones de un estudio de impacto.

2.- La repoblación, suelta o liberación de ejemplares de especies cinegéticas o piscícolas deberá ser compatible con las necesidades de conservación de la flora y fauna silvestres de la zona sometida a ordenación, por ello deberá contar con un proyecto técnico aprobado por el órgano competente en materia de medio natural.

3.- Todos los aprovechamientos cinegéticos existentes deberán adaptarse a las exigencias de la Ley de Caza vigente en Aragón, y a su correspondiente desarrollo reglamentario, con la presentación de los correspondientes Planes Técnicos de Caza.

4.- Todos los aprovechamientos piscícolas existentes deberán adaptarse a las exigencias de la Ley de Pesca vigente en Aragón, y a su correspondiente desarrollo reglamentario, con la presentación de los correspondientes Planes Técnicos de Pesca.

5.- En los Planes Técnicos se deberán tener en cuenta los criterios de conservación de las especies catalogadas y de sus hábitats.

129.5.- Actividades extractivas y mineras

En las actividades mineras sujetas a autorización administrativa se deberán contemplar con especial atención las medidas de restauración del espacio afectado, adoptándose todas las medidas necesarias para tal fin.

Se evitarán actuaciones que impliquen procesos o riesgos geofísicos tales como erosión, inestabilidad de laderas y taludes, colapso de cavidades naturales, u otros similares.

129.6.- Elementos de carácter comercial

Se prohíbe la instalación de carteles, inscripciones, y elementos de cualquier naturaleza con fines comerciales, apoyada directamente tanto sobre elementos naturales del territorio (árboles, formaciones geológicas, laderas, taludes, etc.) como sobre elementos arquitectónicos

129.7.- Actividades relativas a la acampada. Campamentos.

Para autorizar instalaciones de este tipo, tanto en las Zonas Periféricas de Protección como en las Áreas Naturales Singulares, será preceptivo el informe favorable de la Dirección General competente en materia de medio natural.

Artículo 130.- Riesgo natural por inundación, barrancos y cauces

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección del recurso agua" del Título VI Ordenanzas de Protección General del Territorio.

- a) La realización de obras y actividades en los cauces fluviales permanentes o temporales, barrancos y sus márgenes estarán sometidas a la previa concesión o autorización administrativa, en virtud del artículo 69 y siguientes de la Ley 29/1985, de 2 de agosto.

b) En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico, en cumplimiento del artículo 90 de la Ley de Aguas, será preceptivo el estudio de efectos medio ambientales conforme al Reglamento de la vigente Ley de Aguas.

c) Los márgenes de los cauces esporádicos y barranqueras se dedicarán preferentemente a usos de carácter forestal, mediante la conservación de las especies autóctonas existentes o su restauración.

d) La realización de actividades de limpieza y desbroce de redes fluviales, barrancos y márgenes, deberá comunicarse, con carácter previo, al órgano competente en materia de medio natural, el cual podrá, a tal efecto, dictar las correspondientes recomendaciones. 46 2.-

Artículo 131.- Protección de las aguas subterráneas.

a) Queda prohibido el uso de pozos, zanjas, galerías, u otro dispositivo para verter en aguas profundas sustancias que sean contaminantes por su toxicidad o su composición química o bacteriológica.

b) La construcción de fosas sépticas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías para que no supongan riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Artículo 132.- Protección de ibones (lagos y lagunas endorreicas).

Con carácter general, quedan prohibidos aquellos usos y actividades que contribuyan a alterar la calidad de sus aguas, así como los ecosistemas.

Artículo 133.- Sistema de comunicaciones e infraestructuras: carreteras.

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de suelo no urbanizable especial está definido en los artículos correspondientes a la "Protección de la red de

carreteras" y "Protección del sistema de comunicaciones ferroviario" del Título VI Ordenanzas de Protección General del Territorio.

Artículo 134.- Vías pecuarias

El régimen de usos y autorizaciones en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial está definido en el artículo correspondiente a la "Protección vías pecuarias y caminos rurales" será el contenido en la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.

Se hará necesario informe del servicio provincial así como de INAGA para aquellas actuaciones que afecten de forma clara la integridad de las mismas.

Las vías pecuarias existentes en el T.M de Gistaín son las siguientes,

Vía Pecuaria	NOMBRE VÍA PECUARIA
H-00412	COLADA DE FORNIGONS A URDICETO
H-00419	COLADA DE HOSPITAL A SALLENA
H-00439	COLADA DE LA PEZ
H-00443	COLADA DE LA RIVERA
H-00476	COLADA DE SALLENA A LA SARGUETA
H-00486	COLADA DE TABERNES A LA ROYA
H-00513	COLADA DEL GRADO A CRUZ DE LAS LIENAS
H-00914	COLADA DE MATAIRE AL PUERTO DE PLAN
H-00951	COLADA DEL PUENTE DEL HOSPITAL A LA SELVA
H-00976	COLADA DE SALINAS AL MON

Artículo 135.- Protección de la red de carreteras

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

- a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.
- b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, en lo que se refiere a las vías de titularidad estatal, siendo las de titularidad autonómica, provincial o municipal reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

El suelo situado a ambas márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

135.1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

135.2.- ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el Órgano Administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

135.3.- ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas, paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales, autonómicas, comarcales y locales, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La delegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

135.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaron imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.



La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la Red Regional y a 15 metros en las integrantes en las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 136.- Protección de caminos rurales

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

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

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

Artículo 137.- Limitaciones a la contaminación atmosférica

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En lo que respecta a las actividades peligrosas, insalubres o nocivas deberá observarse lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 138.- Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento, de acuerdo con el Consejo Provincial de Urbanismo, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

En la I. C. de Zaragoza, a Noviembre de 2015.

Nicolás Serrano Aulló
Arquitecto
Colegiado nº 10.198

José Ignacio Sainz Sordo
Letrado Técnico Urbanista
Colegiado ReICAZ nº 4.891

Raquel Vicente Robledo
Letrado Colaborador
Colegiado ReICAZ nº 5.959