



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

1434

ANUNCIO

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en su sesión del día 28 de febrero de 2018, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la Delimitación de Suelo Urbano de Gistaín:

“Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Gistain.”

Al efecto se da publicidad a las siguientes Ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Gistain en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 70 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, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, el Art. 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el Art. 143 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Huesca, 1 de abril de 2018. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, Fernando Sarasa Borau

GISTAIN-Normas

ORDENANZAS

ORDENANZAS

(TEXTO CORREGIDO INCLUYENDO LA SUBSANACIÓN DE INCIDENCIAS DEL
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA PARA LA
APROBACIÓN DEFINITIVA)

G

ORDENANZAS

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	110
Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.	110
Artículo 2.- Entrada en Vigor.	110
Artículo 3.- Vigencia.	110
Artículo 4.- Publicidad.	110
Artículo 5.- Obligatoriedad.	111
Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación.	111
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	112
Capítulo 1.- Compatibilidad y limitación de los usos en función de su situación	112
SECCION 1ª.- COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.	112
Artículo 7.- Definición.	112
Artículo 8.- Usos característicos.	112
Artículo 9.- Usos compatibles.	112
Artículo 10.- Usos permitidos.	113
Artículo 11.- Usos prohibidos.	113
Artículo 12.- Usos existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.	113
Artículo 13.- Usos tolerados.	113
Artículo 14.- Usos fuera de ordenación.	114
SECCION 2ª.- LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUAN LOS USOS.	115
Artículo 15.- Definición	115
Artículo 16.- Limitaciones generales	115
Capítulo 2.- Uso Residencial	116
Artículo 17.- Definición y clases	116
Artículo 18.- Condiciones generales del uso Residencial	117
Capítulo 3.- Uso Industrial	119
Artículo 19.- Definición y clases	119
Capítulo 4.- Uso Terciario	120
Artículo 20.- Definición y clases	120
Artículo 21.- Condiciones generales del uso de Oficinas	122

G

ORDENANZAS

Artículo 22.- Condiciones generales del uso comercial _____	123
Artículo 23.- Condiciones generales del uso de Hostelería _____	124
Artículo 24.- Condiciones generales del uso Hospedaje _____	124
Artículo 25.- Condiciones generales del uso Recreativo _____	125
Capítulo 5.- Usos Dotacionales y equipamiento _____	125
Artículo 26.- Definición y clases _____	125
Artículo 27.- Modificación de dotaciones _____	128
Artículo 28.- Condiciones de las actividades terciarias y equipamientos _____	128
Capítulo 6.- Vialios y espacios libres _____	129
Artículo 29.- Definición _____	129
Artículo 30.- Titularidad, régimen urbanístico y obtención del suelo _____	129
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN _____	130
Capítulo 1.-Parámetros urbanísticos y edificatorios _____	130
Artículo 31.- Alineación. _____	130
Artículo 32.- Ancho de vial _____	130
Artículo 33.- Retranqueo _____	130
Artículo 34.- Determinación de alineaciones _____	130
Artículo 35.- Parcelas _____	131
Artículo 36.- Índice de ocupación _____	131
Artículo 37.- Edificabilidad _____	131
Artículo 38.- Solares _____	131
Artículo 39.- Fondo edificable _____	132
Artículo 40.- Patio abierto a fachada _____	132
Artículo 41- Patio interior _____	133
Capítulo 2.- Dimensión y forma _____	133
Artículo 42.- Altura reguladora máxima _____	133
Artículo 43.- Altura máxima visible _____	134
Artículo 44.- Planta _____	134
Artículo 45.- Número máximo de plantas _____	135
Artículo 46.- Altura libre de planta _____	135
Artículo 47.- Sótano _____	135
Artículo 48.- Semisótano _____	135
Artículo 49.- Planta baja _____	135
Artículo 50.- Entreplanta _____	135
Artículo 51.-Bajo Cubierta _____	136

G

ORDENANZAS

Artículo 52.- Construcciones por encima de la altura _____	136
Artículo 53.- Aparatos elevadores _____	136
Artículo 54.- Salientes y vuelos _____	136
Artículo 55.- Cómputo de edificabilidad _____	137
Artículo 56.- Cómputo de ocupación _____	137
Capítulo 3.- Higiene y Calidad _____	138
Artículo 57.- Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad _____	138
Artículo 58.- Condiciones de exterior en viviendas _____	138
Artículo 59.- Condiciones mínimas de las viviendas _____	138
Artículo 60.- Iluminación _____	138
Artículo 61.- Dimensiones mínimas _____	138
Artículo 62.- Comunicaciones verticales _____	139
Artículo 63.- Ventilación _____	139
Artículo 64.- Salida de humos y gases _____	140
Artículo 65.- Saneamiento _____	140
Artículo 66.- Dotaciones de comunicación _____	141
Artículo 67.- Locales destinados a comercio o industria _____	142
Artículo 68.- Locales destinados a alojamiento de animales _____	142
Capítulo 4.- Estéticas _____	143
Artículo 69.- Obras de nueva planta _____	143
Artículo 70.- Obras sobre edificios demolidos _____	143
Artículo 71.- Obras de reforma _____	144
Artículo 72.- Materiales _____	144
Artículo 73.- Pinturas _____	144
Artículo 74.- Medianeras _____	144
Artículo 75.- Huecos _____	145
Artículo 76.- Cubiertas _____	145
Artículo 77.- Cerramientos y vallados _____	145
Artículo 78.- Conservación y limpieza _____	145
Artículo 79.- Anuncios y rótulos _____	146
Artículo 80.- Antenas _____	146
Artículo 81.- Aparatos de aire acondicionado _____	147
Artículo 82.- Tendido de ropa _____	147
TÍTULO IV.- TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA _____	148
Artículo 83.- Exigencia _____	148

G

ORDENANZAS

Artículo 84.- Licencia urbanística _____	148
Artículo 85.- Declaración responsable. _____	149
Artículo 86.- Comunicación previa en materia de urbanismo y declaración responsable. _____	151
Artículo 87.- Remisión al 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. _____	152
TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN _____	154
Capítulo 1.- Vías públicas _____	154
Artículo 88.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras _____	154
Capítulo 2 Espacios libres públicos _____	155
Artículo 89 Urbanización de Zonas Verdes _____	155
Capítulo 3 Servicios urbanos _____	155
Artículo 90 Red de abastecimiento de agua potable _____	155
Artículo 91.- Saneamiento y Alcantarillado _____	157
Artículo 92.- Redes de saneamiento _____	158
Artículo 93.- Acometidas de vertido _____	159
Artículo 94.- Vertidos prohibidos a la Red de Saneamiento. _____	160
Artículo 95.- Vertidos permitidos _____	161
Artículo 96.- Calidad de las aguas residuales vertidas a un curso natural de agua o terreno _____	161
Artículo 97.- Red de distribución de energía eléctrica _____	162
Artículo 98.- Alumbrado Público _____	163
Artículo 99.- Red Telefónica _____	164
Artículo 100.- Redes públicas de comunicaciones electrónicas _____	164
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO _____	165
Capítulo 1 Régimen de suelo urbano _____	165
Artículo.- 101 Suelo Urbano _____	165
Artículo 102.- Edificación en suelo urbano _____	165
Artículo 103.- Usos previstos _____	166
Artículo 104.- Usos tolerados _____	166
Artículo 105.- Renovación del uso _____	167
Artículo 106.- Usos prohibidos _____	167
Artículo 107.- Usos existentes _____	168
Capítulo 2 Ordenanzas de la edificación _____	168
SECCION 1ª.- CASCO ANTIGUO (R1) _____	168

G

ORDENANZAS

Artículo 108.- Ámbito y características _____	168
Artículo 109.- Condiciones de usos _____	168
Artículo 110.- Condiciones de volumen _____	169
110.1.- MANTENIMIENTO _____	169
110.2.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES _____	170
110.3.- PARCELA MINIMA _____	170
110.4.- EDIFICABILIDAD MAXIMA _____	170
110.5.- FONDO MÁXIMO. _____	170
110.6.- ALINEACIONES _____	171
110.7.- CUBIERTAS _____	171
Artículo 111.- Condiciones estéticas _____	172
111.1.- ALEROS _____	172
111.2.- HUECOS _____	172
111.3.- CARPINTERIA _____	173
111.4.- BARANDILLAS _____	173
111.5.- CUBIERTAS _____	173
111.6.- FACHADAS _____	173
111.7.- OBRAS DE REFORMA _____	174
SECCION 2ª.- RESIDENCIAL EXTENSIVA (R2) _____	174
Artículo 112.- Ámbito y características _____	174
Artículo 113.- Condiciones de uso _____	175
Artículo 114.- Condiciones de volumen _____	175
114.1.-ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE _____	175
114.2.- OCUPACION _____	175
114.3.- PARCELA MÍNIMA _____	176
114.4.- EDIFICABILIDAD _____	176
114.5.- FONDO MÁXIMO _____	176
114.6.- ALINEACIONES _____	176
114.7.- CUBIERTAS _____	177
Artículo 115.- Condiciones estéticas _____	177
Artículo 116.- Cercas _____	177
Capítulo 3.- Protección de Bienes de Interés Cultural _____	177
Artículo 117.- Protección de Bienes de Interés Cultural _____	177
TÍTULO VII. PROTECCION SECTORIAL _____	179

G

ORDENANZAS

Capítulo 1 Régimen de Suelo No Urbanizable de especial protección. _____	179
Artículo 118.- Definición: _____	179
Artículo 119.- Delimitación y calificación del suelo no urbanizable especial _	180
Artículo 120.-Segregaciones_____	181
Artículo 121.- Evaluación ambiental _____	182
Capítulo 2Limitaciones específicas del suelo no urbanizable especial. _____	183
Artículo 122.- Riesgo natural por inundación, barrancos y cauces _____	183
Artículo 123.- Protección de las aguas subterráneas. _____	184
Artículo 124.- Protección de ibones (lagos y lagunas endorreicas). _____	184
Artículo 125.- Sistema de comunicaciones e infraestructuras: carreteras. _____	184
Artículo 126.- Vías pecuarias _____	185
Artículo 127.- Protección de la red de carreteras _____	185
127.1.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO_____	186
127.2.- ZONA DE SERVIDUMBRE_____	186
127.3.- ZONA DE AFECCIÓN_____	187
127.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN_____	187
Artículo 128.- Limitaciones a la contaminación atmosférica _____	188
Artículo 129.- Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural	189
Capítulo 3 Remisión a la normativa sectorial de aplicación. _____	190
Artículo 130.- Remisión a la normativa sectorial de aplicación: _____	190
Capítulo 4 Prescripción relativa a los proyectos en Suelo Urbano incluidos en el LIC "CHISTAU"._____	192
Artículo 131.- Evaluación ambiental simplificada _____	192

G

ORDENANZAS

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 núcleo urbano 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 Ley5/1999, 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 artículo76 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.

G

ORDENANZAS

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo máximo de dos meses (de conformidad con el artículo 27 del TRLUAR), 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.

El ejercicio de la disciplina urbanística corresponde al Municipio, a la Comarca o a la Comunidad Autónoma dentro de su ámbito de competencias y de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística 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 calificados 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 exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

G

ORDENANZAS

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.

G

ORDENANZAS

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 existentes con anterioridad a la vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano.

Los usos existentes que sean disconformes con las ordenanzas de esta DSU se clasificarán 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 conformidad con la legislación urbanística. 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,
-

G

ORDENANZAS

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.

G

ORDENANZAS

SECCION 2ª.-LIMITACIONES DERIVADAS DELAS 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, aun 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.
-

G

ORDENANZAS

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, aun 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. Distinguiremos

- 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
-

G

ORDENANZAS

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 aquella 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

G

ORDENANZAS

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 (m ²)	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. 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.

G

ORDENANZAS

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 ubicado sobre una planta sótano o semisótano.

Capítulo 3.- Uso Industrial

Artículo 19.- Definición y clases

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

El uso industrial se clasifica en:

- taller familiar-artesano
- pequeña industria

Taller familiar-artesano. Se caracteriza por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano, o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior, y que no produzcan ruidos, emanaciones o peligros especiales.

- superficie máxima 200 m².
 - ruido máximo 30 dbA.
 - nº máximo de operarios 5
 - compatible con el uso residencial en planta baja o piso
-

G

ORDENANZAS

Pequeña industria. Comprende industrias que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvo u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro, etc. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

- superficie máxima 500 m².
- -ruido máximo 35 dbA.
- -nº máximo de operarios 20
- -compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores

Capítulo 4.- Uso Terciario

Artículo 20.- 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.
-

G

ORDENANZAS

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:
-

G

ORDENANZAS

- a. 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.
- b. 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 21.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 22.- 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.

G

ORDENANZAS

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 23.- 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 24.- Condiciones generales del uso Hospedaje

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

G

ORDENANZAS

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 espaciales 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 25.- 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.

Capítulo 5.- Usos Dotacionales y equipamiento

Artículo 26.- 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

G

ORDENANZAS

infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

A los efectos de su pomenorización 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
-

G

ORDENANZAS

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 5 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.

Además de lo anterior deberán ser tenidas en cuenta las referencias y directrices correspondientes al “Decreto 300/2015, de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el urogallo y se aprueba su Plan de conservación del hábitat” y al “Decreto 45/2003, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de recuperación”, así como cualquier otra norma que por razón de la materia debiera ser atendida.

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.

G

ORDENANZAS

Artículo 27.- Modificación de dotaciones

1. Toda modificación dotacional deberá llevarse a cabo de conformidad al artículo 76 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, o posterior norma que lo sustituya.

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.

Artículo 28.- 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.

G

ORDENANZAS

Capítulo 6.- Viarios y espacios libres

Artículo 29.- Definición

Constituyen los viarios de la presente DSU, los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte, así como los que permitan la permanencia de éstos estacionados.

Los espacios libres son aquellas áreas destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos infantiles.

Artículo 30.- Titularidad, régimen urbanístico y obtención del suelo

La titularidad, régimen urbanístico y obtención de los viales y espacios libres será de conformidad al Texto Refundido de La Ley de Urbanismo de Aragón y demás normativa sectorial de aplicación.

G

ORDENANZAS

**TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA
EDIFICACIÓN****Capítulo 1.-Parámetros urbanísticos y edificatorios****Artículo 31.- 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 32.- 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 33.- 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 34.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 35.- Parcelas

La unidad mínima de actuación es la parcela. La parcela neta es la porción desuelo 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 36.- Índice de ocupación

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

Artículo 37.- Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (m²) y la superficie de parcela neta (m²). Se expresa en m²/m².

Artículo 38.- 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.

G

ORDENANZAS

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 promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

- 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 39.- 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 40.- 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).
-

G

ORDENANZAS

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 41- 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 42.- 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.

G

ORDENANZAS

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, pudiendo quedar 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. En el caso de que la diferencia de cota entre las calles sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes.

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 43.- 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 cumbre del edificio.

Artículo 44.- Planta

Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

G

ORDENANZAS

Artículo 45.- Número máximo de plantas

Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

Artículo 46.- 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 47.- 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 48.- 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 49.- 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 50.- 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

G

ORDENANZAS

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 51.-Bajo Cubierta

Se considera Bajo Cubierta la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal.

Artículo 52.- 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 53.- 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 54.- Salientes y vuelos

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros
- Balcones

G

ORDENANZAS

□ 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 metros.....0,40 m.
- En las calles de 8 metros o mayores....1 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 55.- 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 56.- 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.

G

ORDENANZAS

Capítulo 3.- Higiene y Calidad

Artículo 57.- 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 58.- 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 59.- 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 60.- 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 61.- Dimensiones mínimas

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

G

ORDENANZAS

Artículo 62.- 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 63.- 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 artículo 59 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 59 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

G

ORDENANZAS

de renovación de aire adecuados, en las condiciones que exija la normativa sectorial o específica aplicable.

Artículo 64.- 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.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio. Deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 65.- Saneamiento

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

G

ORDENANZAS

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas decanales. 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 66.- 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 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden IRC/1644/2011, de 10 de junio.

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.

G

ORDENANZAS

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 67.- 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 68.- Locales destinados a alojamiento de animales

G

ORDENANZAS

Sólo se autorizarán las explotaciones domésticas en el Suelo Urbano, entendiéndose por tales aquellas que se destinen a cubrir únicamente el autoconsumo o el uso familiar de la casa, así como aquellas otras que estén definidas como tales en la legislación vigente.

Para que una explotación doméstica sea considerada como tal, su capacidad no superará las dos cabezas de ganado vacuno, tres équidos o cerdos de cebo, ocho cabezas de ganado ovino o caprino, cinco conejas madres, treinta aves o dos U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.

Y ello de conformidad al “Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas”, o normativa posterior que lo sustituya.

Capítulo 4.- Estéticas

Artículo 69.- 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 70.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 71.- 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 72.- 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 73.- 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 74.- Medianeras

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

G

ORDENANZAS

Artículo 75.- Huecos

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

Artículo 76.- 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 características similares.

Se permitirá también teja plana, pero queda prohibida la teja curva por no considerarse un material adecuado a la tipología de la zona.

Artículo 77.- 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 78.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 79.- Anuncios y rótulos

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

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial 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 80.- Antenas

Las antenas y sus mástiles o soportes en cubierta (de particulares y empresas) no se situarán sobre el pretil de fachada. No obstante lo anterior, se permitirá la instalación de antenas de reducidas dimensiones (menores de 30 cm), siempre y cuando se cuide y respete la composición estética del entorno a fin de garantizar el mínimo impacto.

Preferentemente serán instalados en la azotea de los edificios evitando que sean visibles desde el exterior. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, se recomienda su ubicación 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.

Respecto de las antenas y elementos de telecomunicaciones utilizadas para ofrecer servicio a la Administración Pública, Policía, Bomberos, Protección civil, emergencias, o cualesquiera otros organismos cuya presencia suponga un beneficio para el interés general, podrán instalar antenas y sus mástiles o soportes sin restricciones, si bien tratarán en la medida de lo posible de respetar la composición estética del entorno a fin de garantizar el mínimo impacto.

G

ORDENANZAS

En lo que respecta a las instalaciones de gran tamaño, como las de telefonía inalámbrica, siempre que las condiciones lo permitan deberán ser instaladas evitando en lo posible el impacto paisajístico, atendiendo en todo caso a las recomendaciones que el Ayuntamiento, dado el caso concreto y al interés general, considerará. Así como a lo establecido en la ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como cualquier otra normativa sectorial aplicable.

Artículo 81.- 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 82.- Tendido de ropa

G

ORDENANZAS

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.- TITULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANISTICA

Artículo 83.- Exigencia

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en los artículos siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados

Artículo 84.- Licencia urbanística

1. La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

G

ORDENANZAS

- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

3. En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

4. Las infraestructuras de telecomunicaciones no necesitarán licencia en los casos previstos en la Ley 12/2012 y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 85.- Declaración responsable.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

G

ORDENANZAS

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

G

ORDENANZAS

Artículo 86.- Comunicación previa en materia de urbanismo y declaración responsable.

86.1.- Comunicación previa en materia de urbanismo

1. La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

86.2.- Declaración responsable

Conforme al artículo 227 del TRLUAR:

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la

G

ORDENANZAS

composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a) La identificación y ubicación de su objeto.

b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

4. El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o a previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.

Artículo 87.- Remisión al 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.

G

ORDENANZAS

Esta DSU se remite expresamente al Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (o norma posterior que la sustituya), en todo aquello que esta DSU no ha desarrollado respecto de los títulos habilitantes.

G

ORDENANZAS

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1.- Vías públicas

Artículo 88.- Pavimentación de calzadas, aparcamiento y aceras

Las características de estas obras para futuras ampliaciones urbanas 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.

Siempre que se pueda 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

G

ORDENANZAS

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 89 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 90 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,

G

ORDENANZAS

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,

G

ORDENANZAS

otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos 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, aun 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 Boletín 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 91.- 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

G

ORDENANZAS

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 92.- 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

G

ORDENANZAS

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 93.- 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
-

G

ORDENANZAS

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 94.- 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.

G

ORDENANZAS

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 95.- 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 sea prueba 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 96.- 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

G

ORDENANZAS

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 97.- 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 coincidirán 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.

G

ORDENANZAS

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 98.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 99.- 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 100.- 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.

G

ORDENANZAS

**TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO
URBANO****Capítulo 1 Régimen de suelo urbano****Artículo.- 101 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. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

Artículo 102.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 103.- 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 104.- 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.
-

G

ORDENANZAS

Artículo 105.- 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 106.- 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.
 - d. Las actividades que contravengan lo preceptuado en el Decreto 300/2015, de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de proyección para el urogallo y se aprueba su Plan de conservación del hábitat.
 - e. Las actividades que contravengan lo establecido en el Decreto 45/2003, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de recuperación.
-

G

ORDENANZAS

Artículo 107.- 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 108.- 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 configurando manzanas y ordenación adaptada a la topografía.

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 109.- 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.
-

G

ORDENANZAS

- 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 paralas 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 110.- Condiciones de volumen

110.1.- 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.

G

ORDENANZAS

110.2.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

En lo que respecta a las edificaciones preexistentes a la aprobación definitiva de esta DSU, podrá mantenerse la altura de las mismas, permitiéndose expresamente la rehabilitación de dichos edificios.

En relación a las nuevas edificaciones se permitirá la morfología en Planta Baja + Planta 1ª + Planta Bajo Cubierta y aprovechamiento bajo faldones de ésta, debiendo cumplirse los siguientes parámetros:

- Altura máxima fachada: 7,50 m.
- Altura máxima visible: 13,50 m.

Se autoriza la planta bajo cubierta. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad.

110.3.- PARCELA MINIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 100m² 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.

110.4.- EDIFICABILIDAD MAXIMA

En el Casco Antiguo (R1) la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar los parámetros máximos de fondo y altura.

110.5.- FONDO MÁXIMO.

En las edificaciones preexistentes a la aprobación definitiva de esta DSU el fondo máximo permitido será el actual existente.

G

ORDENANZAS

En nueva edificación el fondo máximo permitido será el resultado de computar la media ponderada de los edificios construidos colindantes.

En casos debidamente justificados, dicha limitación podrá verse modificada con la presentación, y en su caso aprobación, de Estudio de Detalle en las condiciones establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (o posterior norma que la sustituya).

110.6.- ALINEACIONES

Las alineaciones establecidas en los planos correspondientes limitan el volumen edificable, permitiéndose el retranqueo para adaptarse a la tipología de vivienda existente en el núcleo, si bien deberá justificarse en el proyecto técnico correspondiente. En los solares que no existan edificación se deberá ajustar la fachada a la alineación reflejada en los planos.

110.7.- 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 (comisas, 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 ningún momento la altura máxima visible de 15 metros.

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 cumbre.

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

G

ORDENANZAS

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 planas, adaptadas al color y textura de la zona. Queda prohibida la teja curva por no considerarse un material adecuado a la tipología 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 111.- 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.

111.1.- ALEROS

Se establece un alero mínimo de 30 cm y máximo de 70 cm.

111.2.- 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,

G

ORDENANZAS

prohibiéndose soluciones en las que los huecos o zonas acristaladas sean superiores al 50% de la superficie de cada fachada.

111.3.- 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.

111.4.- 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, aun parcialmente, cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.).

111.5.- 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.

111.6.- 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 entonos 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

G

ORDENANZAS

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.

111.7.- 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 2ª.- RESIDENCIAL EXTENSIVA (R2)

Artículo 112.- 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.

G

ORDENANZAS

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.

Artículo 113.- Condiciones de uso

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

Artículo 114.- Condiciones de volumen

114.1.-ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE

En lo que respecta a las edificaciones preexistentes a la aprobación definitiva de esta DSU, podrá mantenerse la altura de las mismas, permitiéndose expresamente la rehabilitación de dichos edificios.

En relación a las nuevas edificaciones se permitirá la morfología en Planta Baja + Planta 1ª + Planta Bajo Cubierta debiendo cumplirse los siguientes parámetros:

- Altura máxima fachada: 7,50 m.
- Altura máxima visible: 13,50 m.

Se autoriza la planta bajo cubierta. Los espacios ubicados en esta planta computarán a efectos de edificabilidad.

114.2.- OCUPACION

La ocupación máxima en todas las plantas podrá ocupar el 40% de la superficie de 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.

G

ORDENANZAS

114.3.- PARCELA MÍNIMA

En segregaciones y parcelaciones la parcela mínima, deberá tener al menos 300m² 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.

114.4.- EDIFICABILIDAD

Se establece una edificabilidad de 0,40 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.

114.5.- FONDO MÁXIMO

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

114.6.- ALINEACIONES

Las alineaciones señaladas en los planos se entenderán como alineaciones máximas, permitiéndose los retranqueos de la edificación respecto a éstas, mediante la tramitación de un estudio de detalle. En caso de retranqueos, se deberá establecer un mínimo de tres metros para los retranqueos a linderos con otras parcelas.

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.

G

ORDENANZAS

114.7.- CUBIERTAS

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

Artículo 115.- 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 los circunde pero evitando fusiones y mimetismos. A tal efecto, se establecen con carácter de obligación los criterios contenidos para el Casco Antiguo (R1).

Artículo 116.- 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, pudiendorematarse 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.- Protección de Bienes de Interés Cultural

Artículo 117.- Protección de Bienes de Interés Cultural

Para la intervención en estos edificios la Ley16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés y demás normativa sectorial que pudiera ser de aplicación.

G

ORDENANZAS

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.

G

ORDENANZAS

TÍTULO VII. PROTECCION SECTORIAL

Capítulo 1 Régimen de Suelo No Urbanizable de especial protección.

Artículo 118.- Definición:

Forman parte del Suelo No Urbanizable, de conformidad con el artículo 16.1.a y .b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón,

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos 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.

Asimismo, de conformidad a lo preceptuado en la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en los municipios que carezcan de plan general de ordenación urbana, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial, siempre que no tengan la condición de suelo urbano los que se definen en el TRLUAR como suelo no urbanizable especial y además:

a) Las riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los cauces de corrientes continuas.

b) Los terrenos situados en una zona de doscientos metros de anchura desde la cota correspondiente al mayor nivel ordinario de las aguas en las lagunas, estanques naturales y embalses superficiales.

c) Los terrenos situados en una zona de diez metros de anchura a cada lado de las áreas arboladas que formen un ribazo o hilera de arbolado de longitud superior a cien metros.

G

ORDENANZAS

d) Las áreas arboladas compactas con densidades de arbolado superiores a un árbol por cada treinta metros cuadrados, siempre que no sean objeto del cultivo agrícola.

e) Los terrenos con pendiente media superior al veinticinco por ciento.

Artículo 119.- Delimitación y calificación del suelo no urbanizable especial

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.

Suelo No Urbanizable Especial

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable siguientes:

- a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
- b) Los terrenos 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.

También tendrán dicha consideración los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

G

ORDENANZAS

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 “Parque Natural Posets Maladeta y su área de influencia socioeconómica”
 - Riesgo natural por inundación: Período de 500 años del río Cinqueta
 - Sistema de comunicaciones e infraestructuras (carretera)
 - Vías Pecuarías

Artículo 120.-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 118de 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.

G

ORDENANZAS

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 121.- 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.

Además de lo anterior deberán ser tenidas en cuenta las referencias y directrices correspondientes al Decreto 300/2015, de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de proyección para el urogallo y se aprueba su Plan de conservación del hábitat y al Decreto 45/2003, de 25 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el Plan de recuperación, así como cualquier otra norma que por razón de la materia debiera ser atendida.

G

ORDENANZAS

Capítulo 2 Limitaciones específicas del suelo no urbanizable especial.

Artículo 122.- Riesgo natural por inundación, barrancos y cauces. Riesgos sísmicos.
Otros riesgos

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 de lo dispuesto en RD legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986, de 11 de septiembre, Reglamento de Dominio público Hidráulico.

b) En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico, en virtud de lo dispuesto en RD legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986, de 11 de septiembre, Reglamento de Dominio público Hidráulico, 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.

En lo no contemplado en el presente artículo se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón

G

ORDENANZAS

Respecto a los riesgos sísmicos, según Decreto 81/2010, de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en la Comunidad Autónoma de Aragón, el Municipio deberá contar con un Plan de Actuación Municipal frente a riesgos de naturaleza sísmica.

Cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados (se remite a los Mapas de Susceptibilidad de Riesgos disponibles, PLATEAR; Planes de Emergencia, Mapas de inundabilidad del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, etc...).

Artículo 123.- 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 124.- 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 125.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 126.- 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 127.- 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:

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

G

ORDENANZAS

La red de carreteras queda regulada por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, 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 ambos márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

127.1.- 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.

127.2.- 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

G

ORDENANZAS

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.

127.3.- 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.

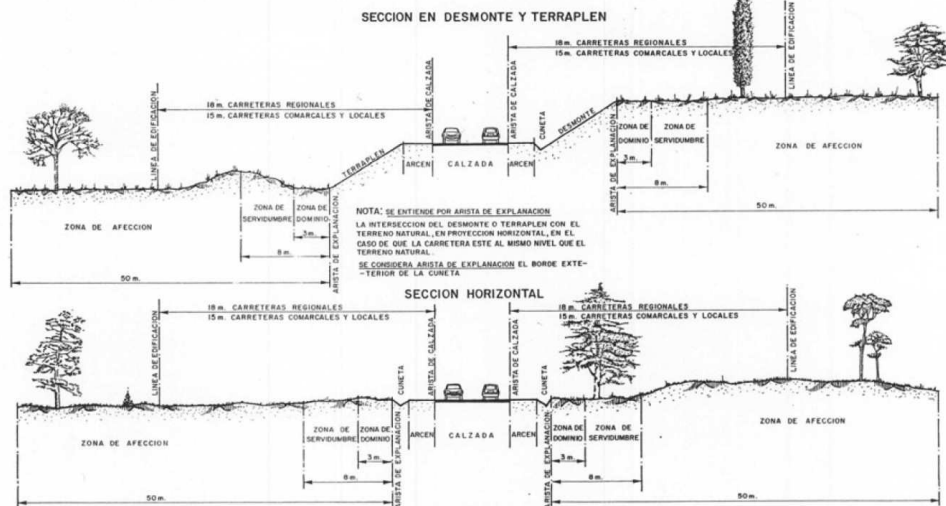
127.4.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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.

G

ORDENANZAS

LIMITE DE LAS ZONAS DE DOMINIO, SERVIDUMBRE, AFECCION Y LIMITE DE EDIFICACION EN CARRETERAS



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 128.- 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.

G

ORDENANZAS

Artículo 129.- Elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural

En todo lo concerniente a los elementos de interés histórico-artístico, arqueológico y cultural se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, o en posterior norma que las sustituya

G

ORDENANZAS

Capítulo 3 Remisión a la normativa sectorial de aplicación.**Artículo 130.- Remisión a la normativa sectorial de aplicación:**

En todo lo no recogido en la presente DSU, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente de aplicación al supuesto concreto. A continuación se relacionan sin que tengan la condición de lista cerrada algunas de las normas que deberán ser tenidas en cuenta:

- 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. Especialmente lo dispuesto en el artículo 16 y la Disposición Adicional 1ª.
 - Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.
 - Orden de 17 de mayo de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al acuerdo de aprobación definitiva de normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Huesca.
 - Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.
 - Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
 - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
 - Ley 37/2015, de 29 de septiembre, 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.
 - Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
 - Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.
 - 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.
 - Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
 - Real Decreto 849/1986, de 11 de septiembre, Reglamento de Dominio público Hidráulico
 - Ley 10/2014, de 27 de noviembre de Aguas y Ríos de Aragón
-

G

ORDENANZAS

- Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español
 - Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.
 - Decreto 61/2006, de 7 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de acampadas.
 - Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre.
 - Decreto 68/1997, de 13 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se regulan las condiciones en que deben realizarse determinadas actividades juveniles de tiempo libre en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.
-

G

ORDENANZAS

**Capítulo 4 Prescripción relativa a los proyectos en Suelo Urbano
incluidos en el LIC “CHISTAU”.****Artículo 131.- Evaluación ambiental simplificada**

Los proyectos en suelo urbano incluidos en el LIC “Chistau”, deben proceder a su evaluación ambiental, ello de acuerdo al condicionado ambiental recogido en el informe del INAGA emitido el 18 de abril de 2016 con ocasión de la presentación de proyecto de DSU para su aprobación inicial, en cuya virtud se indica lo siguiente:

“Se deberá reconsiderar la delimitación del suelo urbano valorando una opción más estricta, identificando los suelos desarrollados y excluyendo las parcelas de pastos, especialmente en aquellas que forman parte del LIC ES ES2410053 “Chistau” y teniendo en cuenta que los proyectos que pudieran llevarse a cabo en dichos suelos podrían afectar de forma apreciable directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 y encontrarse en un supuesto del Anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de prevención y Protección Ambiental de Aragón, debiendo proceder a su evaluación ambiental simplificada”.
