

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES | pg |
| Capítulo 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN..... | 2 |
| Capítulo 2. EFECTOS Y CONDICIONES DEL PGOU..... | 3 |
| Capítulo 3. LICENCIAS..... | 4 |
| TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS | |
| Capítulo 1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN EL GRADO DE LIMITACIÓN..... | 6 |
| Capítulo 2. USO RESIDENCIAL..... | 7 |
| Capítulo 3. USO INDUSTRIAL..... | 9 |
| Capítulo 4. USO TERCIARIO..... | 10 |
| Capítulo 5. USO DOTACIONAL..... | 12 |
| Capítulo 6. SISTEMAS GENERALES..... | 14 |
| TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN | |
| Capítulo 1. DIMENSIÓN Y FORMA..... | 14 |
| Capítulo 2. HIGIENE Y CALIDAD..... | 18 |
| Capítulo 3. SEGURIDAD..... | 22 |
| Capítulo 4. ESTÉTICAS..... | 22 |
| TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN | |
| Capítulo 1. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS..... | 24 |
| TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO | |
| Capítulo 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO..... | 29 |
| Capítulo 2. REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS..... | 30 |
| TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE | |
| Capítulo 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... | 35 |
| Capítulo 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE..... | 39 |
| Capítulo 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE..... | 41 |
| TITULO VII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL | |
| Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA..... | 44 |
| Capítulo 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN..... | 45 |
| Capítulo 3. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO..... | 46 |
| TITULO VIII.-NORMAS DE CONSERVACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA | |
| Capítulo 1. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y RUINA..... | 47 |
| Capítulo 2. INSPECCION E INFRACCIONES..... | 48 |
| TITULO IX CATÁLOGO | |
| Capítulo 1. PROTECCIÓN DE ARBOLADO SINGULAR..... | 50 |
| ANEXOS | |
| A1. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS..... | 51 |
| A2. CRITERIOS DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA..... | 51 |

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto

El presente Plan General de Ordenación Urbana Simplificado clasifica todo el suelo del término municipal de Puendeluna en función del modelo de Evolución urbana y Ocupación del Territorio prefijado, incorporando las determinaciones de ordenación estructural y garantizando la funcionalidad y coherencia entre el desarrollo previsto y la sostenibilidad ambiental y económica.

Artículo 2.- Alcance

Las disposiciones de estas normas, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Se entiende de aplicación subsidiaria la Directriz Sectorial de Urbanismo, conforme establece el artículo 285 de la Ley 3/09 de Urbanismo de Aragón, pero conforme señala la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/09, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Zaragoza, en tanto no contradigan la Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la referida Directriz Especial de Urbanismo.

En todo lo consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas normas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes, **Legislación Estatal:** el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y las Normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio y **Legislación autonómica:** la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón, la Ley 7/2006 de Protección ambiental de Aragón, la Ley 6/1998 de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón y las artículos vigentes del 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, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

Artículo 3.- Ámbito material y territorial

Las presentes normas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del municipio de PUENDELUNA (ZARAGOZA).

Artículo 4.- Ámbito temporal y Vigencia

El Plan General de Ordenación Urbana Simplificado será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su Aprobación Definitiva y el texto íntegro de las normas que contenga. Al ser el Plan Urbanístico sometido a Evaluación Ambiental, deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el artículo 20 de la Ley 7/2006 de 22 de Junio, de Protección Ambiental de Aragón. (Artículo 73.1 y .2 LUA 3/09).

Salvo que la Aprobación Definitiva se hubiera otorgado parcialmente, en cuyo caso, el Plan carecerá de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no se publique el Documento refundido o la Aprobación Definitiva de la rectificación pertinente.

El horizonte temporal máximo de gestión fijado por el presente Plan General será de 15 años (artículo 39 de la LUA 3/09).

EL presente Plan General de Ordenación Urbana Simplificado tendrán vigencia indefinida, siempre que no proceda su revisión o modificación en función de los criterios establecidos por la Ley 3/09 de Urbanismo de Aragón (Artículo 76.1 LUA 3/09).

Artículo 5.- Causas de revisión

Constituirán motivos de revisión:

1. Las variaciones sensibles, de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clasificación del suelo adoptada.
2. Cuando resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).

3. La alteración de los criterios fundamentales, por factores exteriores al desarrollo del Municipio.
4. Cuando aparezcan usos no previstos según indica la Ley del Suelo.
5. El agotamiento potencial del suelo urbano delimitado en el municipio.

Artículo 6.- Interpretación

Corresponde al Ayuntamiento de Puendeluna, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de las presentes Normas.

Interpretación que se realizará en función de su contenido escrito, atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

- Unidad y coherencia entre todos los documentos.
- Cumplimiento de los objetivos del Plan expresados en la Memoria.
- Los documentos de contenido específico prevalecerán sobre el resto.
- Prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas.
- Dentro de las representaciones gráficas, prevalecerán aquellas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

CAPITULO 2.- EFECTOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 7.- Publicidad e Información

Los documentos de los Planes Generales de Ordenación Urbana serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Municipio. (Disposición Adicional Quinta LUA 3/09).

Se establece como Derecho del ciudadano, el acceso a toda la Información Urbanística de la que disponga la Administración Pública en los términos establecidos en las Leyes y demás Disposiciones aplicables. (Artículo 20.g. LUA 3/09).

Artículo 8.- Obligatoriedad

Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan, Normas y Ordenanzas Urbanísticas.

Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieren en los mismos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren. (Artículo 72 LUA 3/09).

Artículo 9.- Planeamiento de Desarrollo

Conforme señala el artículo 286.3.b LUA 3/09 el presente Plan General Simplificado, no contempla la clasificación de Suelo Urbanizable, y el Suelo Urbano se desarrollará, con carácter general, mediante el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 10.- Estudios de Detalle

10.1.- Objeto

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano.

10.2.- Finalidades

Conforme establece el Artículo 67.2 LUA 3/09 –Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

10.3.- Limitación de los Estudios de Detalle

Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su

cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes (artículo 67.3 LUA 3/09).

CAPÍTULO 3.- LICENCIAS

Artículo 11.- Modalidades de Licencias

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

Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.

El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento (artículo 229 LUA 3/09).

11.1.- Licencia Ambiental de Actividades clasificadas

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección medioambiental de Aragón (Artículo 230 LUA 3/09).

11.2.- Licencia de Inicio de Actividad

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas (Artículo 231 LUA 3/09).

11.3.- Licencia de Apertura

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos (Artículo 232 LUA 3/09).

11.4.- Licencia de Ocupación

Conforme establece el artículo 233 LUA 3/09 la licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura (Artículo 233 LUA 3/09).

Artículo 12.- Resolución única

En los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado. (Artículo 234 LUA 3/09).

Artículo 13.- Actos sujetos a Licencia Urbanística

Según señala el Artículo 236.1 LUA 3/09 están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como:

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Los movimientos de tierra.

3. Las obras de nueva planta.
4. La modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
5. La primera utilización de los edificios.
6. La modificación del uso de los edificios.
7. La demolición de las construcciones.
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
9. Los demás actos señalados por los Planes.

Artículo 14.- Procedimiento

Conforme establece el Artículo 242 LUA 3/09, las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde.

Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el plazo de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultasen deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se trate de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

Artículo 15.- Caducidad

La autorización o licencia deberá establecer el plazo de comienzo de las obras o actividad, y el plazo máximo de paralización y terminación de las obras e instalaciones que, en todo caso, deberá respetar la normativa sectorial aplicable. En defecto de regulación específica, regirá el plazo de seis meses para el comienzo de la actuación autorizada. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducada la licencia. No obstante, podrá prorrogarse cuando existan causas justificadas. En todo caso, deberá tramitarse el oportuno procedimiento, con audiencia del interesado. La caducidad de las licencias urbanísticas se regirá por lo establecido en la legislación de régimen local de Aragón (Artículo 152 REBASO).

Artículo 16.- Suspensión de las Licencias

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción grave o muy grave.

El Alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulando el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia (artículo 269 LUA 3/09).

Artículo 17.- Final de Obras y Documentación

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos (Artículo 7 LOE).

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

TITULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN EL GRADO DE LIMITACIÓN

Artículo 18.- Uso Global

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

Artículo 19.- Uso Pormenorizado

El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Artículo 20.- Uso Mayoritario

El que dispone de mayor superficie edificable con respecto al resto, computada en metros cuadrados de techo.

Artículo 21.- Uso Característico

El mayoritario de los usos integrados en una misma área.

Artículo 22.- Uso Compatible

Es aquel que las normas del Plan General consideran que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación, por ser complementario o derivado de éste.

Artículo 23.- Usos Permitidos

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las normas del Plan General, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes materializados lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana, con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.

Artículo 24.- Usos prohibidos

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas normas del Plan General, por lo que queda expresamente prohibida su implantación a partir de la entrada en vigor de las mismas.

Artículo 25.- Usos tolerados

Son usos que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de las condiciones exigidas para ello, pero que el Plan General asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen de diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigencias para ser permitido quedan dentro de los límites admisibles. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

Son condiciones para que un uso sea tolerado:

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

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- 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.
- Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

- 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, ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- 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 26.- Usos fuera de ordenación

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las normas del Plan General que resultasen disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 27.- Definición

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento y vivienda de las personas. A efectos de estas Normas, se entiende por vivienda, el local destinado a la morada de individuos y de familias que satisface las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa específica de aplicación.

Artículo 28.- Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- Unifamiliar: Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (aisladas, pareadas o en hilera), destinándose cada una a una sola familia, que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga de un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.
- Vivienda Protegida: Aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Artículo 29.- Vivienda exterior

Todas la viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen para ellos en 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 espacio interior que permita inscribir un círculo de nueve metros de diámetro. Dispondrá en este tramo de fachada al menos de un hueco.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo que se trate de estancias distintas de la principal pertenecientes a una vivienda unifamiliar y que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. A estos efectos, los espacios libres obtenidos mediante desmontes cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios en las citadas Normas de Edificación.

Artículo 30.- Programa de la vivienda

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y cinco metros (35) en el primer caso indicado, y a veinticinco (25) metros cuadrados en el segundo, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

| ESTANCIA | SUPERFICIE (m ²) | VOLUMEN (m ³) | DIAMETRO círculo inscrito (m) | LONGITUD LIBRE del lado menor (m) |
|--|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Estancia-Comedor Vivienda de 1 dormitorio | 14 | 35 | 3,00 | 2,70 |
| Estancia-Comedor Vivienda de 2 dormitorios | 16 | 40 | 3,00 | 2,70 |
| Estancia-Comedor Vivienda de 3 o más dormitorios | 18 | 45 | 3,00 | 3,00 |
| Estancia-Comedor- Cocina | 20 | 48,5 | 3,00 | 2,70 |
| Cocina | 6 | 13,5 | 1,70 | 1,60 |
| Cocina- Comedor | 8 | 18 | 1,70 | 2,00 |
| Dormitorio Doble | 10 | 25 | 2,50 | 2,40 |
| Dormitorio Sencillo | 6 | 15 | 2,00 | 2,00 |
| Cuarto de Aseo (único) | 3 | 6,75 | — | — |
| Cuarto de Aseo (en otro caso) | Sin limitación | 2,25 x S | — | — |

La anchura mínima de los pasillos será de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

El vestíbulo tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. Se exceptúa de esta limitación el caso de estudios con una sola estancia. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en aquellas viviendas de superficie menor de 60 m².

En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

Artículo 31.- Accesos comunes

Las dimensiones mínimas de los portales serán de cuatro (4) metros cuadrados de superficie y dos (2) metros de ancho mínimo.

La anchura mínima de pasos y escaleras en edificios residenciales, así como las dimensiones de huella y tabica, vendrán determinadas por lo señalado en la normativa DB – SI y DB – SUA del CTE vigente, sin merma de las condiciones técnicas que estas Normas exigen para escaleras de cualquier uso.

El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de dieciséis (16), y sus mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 32.- Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de uso residencial, y en todo caso, por cada unidad de vivienda, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 33.- Definición

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Artículo 34.- Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- **Productivo:** Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. Engloba los siguientes usos:
 - **Taller Agroindustrial.** Local para actividad de tipo artesanal y familiar, dedicada al almacenaje o la primera transformación de productos agrícolas, ganaderos y forestales con carácter inocuo, de superficie máxima construida de 500 m², potencia instalada no superior a 5 CV y emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. Sobre pasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes de uso industrial.
 - **Taller Artesano.** Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 30 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m² y su potencia instalada no será superior a 10 CV.
 - **Ganadero.** Las instalaciones que supongan guarda y explotación de animales están prohibidas en suelo urbano, admitiéndose, con las limitaciones propias del suelo en que se implanten y de la legislación sobre sanidad animal, en ubicaciones alejadas de núcleos de población.
- **Almacenaje:** Aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Artículo 35.- Condiciones exigibles al uso de taller agroindustrial y taller artesano

Se permitirá la instalación de todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 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 las instalaciones industriales la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran.

Artículo 36.- Condiciones exigibles al uso de almacenaje

Los almacenes no producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m² y la potencia instalada a 10 CV. Sobre pasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

Artículo 37.- Condiciones exigibles al uso de alojamiento ganadero

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las para los alojamientos de ganado son:

- El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, que se efectuará diariamente.
- El local deberá tener: zócalos impermeables (a base de hormigón o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.
- El estiércol será transportado de tal manera que se evite derramarlo por la vía pública, al lugar adecuado fuera del casco de la población, salvo que se construya un estercolero en las debidas condiciones higiénicas a juicio de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en el interior del patio de la cuadra.
- El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya molestia notable para los vecinos.

Cuando por los informes de los Técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico-sanitarias suficientes, se decretará por el Alcalde la cláusula inmediata del local.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 38.- Definición

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios profesionales.

Artículo 39.- Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- Hotelero : Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparthoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

Artículo 40.- Condiciones del uso comercial

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

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 normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos. No se autorizarán los establecimientos comerciales de mayor tamaño, con acceso rodado único por calles de menos de nueve (9) metros de ancho, salvo que su superficie no supere los trescientos (300) metros cuadrados, y que dispongan de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie menor de los trescientos (300) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de un espacio privado de maniobra, carga y descarga para

vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como por afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Artículo 41.- Condiciones del uso hotelero

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, y las correspondientes autonómicas (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre y Decreto 247/2008, de 23 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de adaptación de diversos procedimientos administrativos competencia del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, y al Decreto Ley 1/2008, de 30 de octubre del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón).

Salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona, el establecimiento dispondrá en la 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 cien (100) metros cuadrados de zona destinada a habitaciones
- Una plaza por cada dos (2) habitaciones
- Una plaza por cada tres (3) camas.

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

Artículo 42.- Condiciones del uso de oficinas

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m², y su cubicación alcanzará los 5 m³.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

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, se preverá un estacionamiento por cada cien metros cuadrados construidos de superficie.

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 un 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.

En los edificios donde se instalen varias empresas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

Artículo 43.- Condiciones del uso recreativo

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal reestructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

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 con la salvedad de que ésta, sea la de uso propio del titular de la actividad. En las zonas abiertas al público, los recorridos 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 normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.

Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

- Hasta 200 m², se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- Hasta 350 m², se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.
- Hasta 500 m², se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.
- Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados, se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

Los locales de ocio y recreo cumplirán las condiciones de los usos comercial y recreativo que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y la modificación de la misma, operada por la Ley 7/2011 de 10 de Marzo.

CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL

Artículo 44.- Definición

Es aquel uso localizado, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Artículo 45.- Usos pormenorizados

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- Comunicaciones: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos y infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo, así como los servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

- Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos... El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.
- Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
- Espacios Libres y Zonas Verdes: aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.
 - Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.
 - Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.
 - Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.
- Equipamientos: Aquel uso que comprenden las diferentes actividades destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.
 - Docente: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
 - Social: Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la prestación administrativa de servicios, a lo cultural, sanitario y asistencial de las personas.
 - También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, cementerios, etc.
 - Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.
 - Equipamiento Polivalente: aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Artículo 46.- Condiciones de los Equipamientos

En las parcelas calificadas para equipamientos, 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 Normas, 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.

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aún tratándose de reservas establecidas en el PGOU, siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo, por plazo común de un mes. (Artículo 80 LUA).

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 unas condiciones más restrictivas que las admitidas por la calificación de sus emplazamientos. Su admisibilidad estará condicionada a la aceptación del municipio, que podrá exigir medidas especiales relativas a sus condiciones de acceso, uso, incidencia en el medio urbano o en el tráfico rodado de la zona.

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 siguientes características geométricas y formales:

- La edificabilidad total será de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela, o bien la correspondiente a su zonificación.

- La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con once (11) metros de altura máxima de fachada.

El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacenaje, hotelero, oficinas, comercial y recreativo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

Las actividades descritas 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 de Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General.

Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en la Ley 11/2005 reguladora de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón junto a la modificación de la misma, operada por la Ley 7/2011 de 10 de Marzo, y sus reglamentos de desarrollo.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias. En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos del establecimiento o fracción, y en todo caso, por cada tres habitaciones, a salvo de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

CAPÍTULO 6. SISTEMAS GENERALES

Artículo 47.-Definición

Los Sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico (artículo 191.2 LUA 3/09).

Artículo 48.- Obtención

Conforme señala el artículo 192 LUA 3/09 –Los terrenos destinados por el Planeamiento al establecimiento de Sistemas Generales fuera del Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán:

1. Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
2. Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del sector en suelo urbano, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
3. Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

Artículo 49.- Categorización

Son sistemas generales, además de las infraestructuras de comunicaciones, las zonas verdes, espacios libres y equipamientos, y los terrenos de la E.D.A.R.

TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1ª. Definiciones sobre la parcela

Artículo 50.- Parcela

Se entiende por Parcela, la unidad de suelo tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, conformada o dividida como unidad predial independiente que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente y que coincide con la parcela catastral. (Artículo 17 Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo).

La menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por estas Normas, se entenderá como parcela mínima.

Artículo 51.- Solar

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a. Si existe Planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el mismo, debiendo tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b. Si no existe Planeamiento o éste no concretara los requisitos, se precisará que además de cumplir los requisitos de:
 - Acceso rodado integrado en la malla urbana.
 - Servicio de abastecimiento de agua.
 - Servicio de evacuación de agua.
 - Suministro de energía eléctrica.

La vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros. (Artículo 14 LUA).

Artículo 52.- Ancho de Calle

En un punto de su alineación, es el diámetro de la circunferencia tangente en ese punto inscrita entre alineaciones.

Artículo 53.- Ancho de Plaza

Para el ancho de la Plaza, se considera el de la calle más ancha que concurra a ella.

Artículo 54.- Alineación

Alineación de una calle, plaza o vía, es la línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

- Alineación ACTUAL: es la alineación existente actualmente.
- Alineación OFICIAL: es la alineación que regirá, y como tal vendrá marcada en los Planos, que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.

Cuando no haya modificación en los trazados de las calles o plazas, esta alineación será la oficial. Las fincas afectadas por la variación de alineación (entre actual y oficial) se calificarán "fuera de línea". Las superficies de parcelas fuera de línea serán expropiables. Contrariamente cuando la alineación oficial quede delante de la alineación actual, se originarán "parcelas apropiables".

Artículo 55.- Linderos o lindes

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Se distingue entre:

- Lindero FRONTAL o FRENTE de PARCELA, que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas, y que en las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.
- Lindero LATERAL.
- Lindero TRASERO, que será el lindero opuesto al frontal.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

Artículo 56.- Superficie de parcela

Se distingue entre:

- Superficie Bruta. Superficie completa de una parcela atribuida a uno o varios propietarios en proindiviso, conforme a los datos que consten bien en el Registro de la Propiedad, bien en el Catastro y que resulten de su medición real mediante levantamiento topográfico.
- Superficie Neta. Superficie de la parcela resultante de deducir de la Superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados a uso y dominio públicos.

Sección 2ª. Definiciones sobre la posición de la edificación

Artículo 57.- Ocupación

Se entiende por ocupación de una parcela, el porcentaje máximo de la misma que pueda ser ocupada por la edificación, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

Artículo 58.- Retranqueos

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Se permitirán siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales y volúmenes con las fachadas contiguas.

El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, especialmente en pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra, se hará con tapia de mampostería dignamente revestido, en relación al entorno donde se sitúa.

Artículo 59.- Fondo Edificable

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

Artículo 60.- Área de movimiento

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Sección 3ª. Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación

Artículo 61.- Rasante

La cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre:

- NATURAL: Término que indica el perfil actual del terreno.
- DE VIA (Eje de la calzada) o DE ACERA, pudiendo ser existentes o proyectadas. Se entenderá la rasante de la vía pública la que determinen o prevean las ordenanzas, los planes y los proyectos de urbanización correspondientes, que podrán o no modificar la actual dentro de los límites que señalan estas Normas.

Artículo 62.- Cota de referencia o de Origen

Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

Artículo 63.- Altura de Cornisa

Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

Artículo 64.- Altura de Planta

Distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 65.- Altura libre de planta

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Artículo 66.- Pendiente de Cubierta

Inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.

Artículo 67.- Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos de planta

- BAJO CUBIERTA. Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.
- PLANTA BAJA. Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales y que, en ningún caso, podrá superar la altura normal correspondiente a media planta de vivienda (1,40 m).
- PLANTA PISO O ALTA. Cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.
- SEMISÓTANO. Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja.
- SÓTANO. Planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

Artículo 68.- Fachadas

Son los paramentos de cierre vertical, o con pendiente igual o mayor al 100% respecto al plano horizontal.

Deberán tratarse con la entidad de cerramiento del cuerpo principal del edificio. Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, tribunas, impostas, aleros, etc) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse, ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Los piñones y testeros que han de quedar vistos como fachada, deberán tratarse con la misma entidad que ésta.

Artículo 69.- Alero

Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle, desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, siempre que se sitúen a más de 3,5 m. de altura sobre la rasante.

Artículo 70.- Volumen de la Edificación

Volumen formado por los planos que delimitan la edificación, incluida la cubierta.

Artículo 71.- Zócalos

Se obliga a un zócalo de piedra u hormigón (encofrado in situ y moldurado o abujardado) con una altura mínima de 0,20 m. en base de paredes de muros, de fachada, tapias, etc.

Sección 4ª. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 72.- Superficie construida o edificada por planta

Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas.

Artículo 73.- Superficie construida total

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

Artículo 74.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 75.- Superficie edificable

Indica la suma de las superficies construibles de cada planta que el Planeamiento establece como computables.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
- El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 76.- Edificabilidad.

Indica la superficie construible máxima en una Parcela o Unidad de Ejecución en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Artículo 77.- Índice de Edificabilidad

El índice de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

La determinación del índice de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 78.- Aprovechamiento

El Aprovechamiento objetivo indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad atribuidos al mismo.

El Aprovechamiento subjetivo indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario, y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrimonio.

El Aprovechamiento preexistente se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela.

CAPÍTULO 2. HIGIENE Y CALIDAD

Sección 1ª. Condiciones de Higiene de los locales

Artículo 79.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 80.- Ventilación e Iluminación de piezas habitables

Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

En todos los casos, se estará a lo dispuesto en el DB – HS 3 “Calidad del aire interior” del CTE.

Sección 2ª. Condiciones de higiene de los edificios

Artículo 81.- Patios

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

- a. Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
- b. Patio de manzana. Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

Artículo 82.- Anchura de patios

Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Artículo 83.- Medición de la altura de los patios

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Artículo 84.- Dimensión de los patios cerrados de parcela

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros y medio (2,50) y una superficie de siete metros y medio cuadrados (7,50), salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.
- c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ($H/4$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/10$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados, salvo en el caso de huecos pertenecientes a una misma vivienda unifamiliar, cuya altura de patio no sea superior a

trescientos cincuenta (350) centímetros, en que los mínimos se reducen a dos (2) metros para las luces rectas y seis (6) metros cuadrados de superficie.

Artículo 85.- Patios mancomunados

Son los patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

Artículo 86.- Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de tres (3) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Sección 3ª. Condiciones Ambientales

Artículo 87.-Disposiciones Generales

La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medioambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

La tipología de las construcciones deberá ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas, habrán de armonizar con el paisaje en el que vayan a emplazarse (artículo 218 LUA 3/09).

Artículo 88.-Basureros y estercoleros

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

A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 500 m. del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

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

Artículo 89.-Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto

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

Se prohíbe sacar piedras y rocas fuera de los cauces de los ríos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

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

Artículo 90.- Arbolado

El corte de arbolado con propósito de cambiar a otro tipo de uso el suelo, cuando no esté sometida a Planes de Ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental

No se podrá acceder al corte de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se buscará la mejora de la apariencia paisajística en las zonas perimetrales del núcleo, mediante la delimitación de viarios peatonales y plantación de arbolado autóctono que configure la imagen del núcleo. Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo, y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación se realizará siempre con especies propias de la zona (Anexo I de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón).

Artículo 91.- Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos

Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje. Su instalación requerirá la oportuna licencia municipal de obras.

Artículo 92.-Silos de cereales y depósitos de agua

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

Artículo 93.-Ruidos

La contaminación acústica se asocia sobre todo a los Suelos Urbanos, siendo obligado adoptar los objetivos de naturaleza preventiva que se establecen en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre, en cuanto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se delimitarán territorialmente las Áreas acústicas señaladas en el citado texto legal, en función del uso predominante del área urbanizada sujeta a ordenación, estableciéndose unos límites mediante la aplicación de unos índices de inmisión de ruido (Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007), siendo el objetivo de calidad acústica para las referidas áreas el cumplir dichos valores.

En el término municipal de Puendeluna son de aplicación 3 de las Áreas acústicas (a, b y c) contempladas en el RD 1367/2007.

Artículo 94.- Contaminación de las aguas

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para la inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

Se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- 2) Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 3) Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- 4) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- 5) Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- 1) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- 2) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- 3) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- 4) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- 5) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- 6) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- 7) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- 8) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- 9) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

| Sustancias | Partes por millón (p.p.m.) |
|---------------------|----------------------------|
| Amoníaco | 100 |
| Monóxido de carbono | 100 |
| Bromo | 100 |
| Cloro | 1 |
| Acido cianhídrico | 10 |
| Acido sulfhídrico | 20 |
| Dióxido de azufre | 10 |
| Dióxido de carbono | 5.000 |

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas (en los artículos 14,15 y 16 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.)

Artículo 95.- Yacimientos arqueológicos

Los espacios donde existan restos paleontológicos o arqueológicos requeridos de medidas precautorias podrán ser declarados Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica por el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, previa información pública e informe del ayuntamiento, publicándose la declaración en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma» .

La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural (Artículo 68 Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón).

CAPÍTULO 3. SEGURIDAD

Artículo 96.- Aplicación

Las condiciones de seguridad se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto en el Anexo de cumplimiento de las condiciones de seguridad y uso (DB – SUA) y de seguridad frente al fuego (DB – SI) del CTE así como por el Decreto 19/99 de 9 de febrero del Gobierno de Aragón sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

CAPÍTULO 4. ESTÉTICAS

Artículo 97.- Documentación

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el Casco Tradicional de Puendeluna 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 mínimamente de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.
- Alzados del conjunto obtenido, 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.

Artículo 98.- Aleros y fondos de vuelo

Deberán ser objeto de especial cuidado y diseño, dada la importancia que adquieren en las perspectivas que ofrece el Casco Tradicional. Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble, y una resistencia notable al deterioro. En el caso de pintarlos, se hará en tonos oscuros.

Artículo 99.- 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.

Artículo 100.- Carpintería

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento.

Queda prohibido el uso del aluminio en su color natural u otros anodizados en tonos claros. Sin embargo, se podrán utilizar los aluminios esmaltados en colores discretos, que no resulten agresivos, disonantes o llamativos.

Artículo 101.- Barandillas

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas. Se prohíbe cualquier antepecho con obra en la totalidad de su altura (fábrica, celosías, etc.).

Artículo 102.- Elementos de fachada

Se establece la obligatoriedad de mantener y/o recuperar aquellos elementos arquitectónicos (Arcos, dinteles, jambas, elementos tallados etc.) existentes en las edificaciones del casco tradicional de Puendeluna

El zócalo, escalinatas exteriores y demás elementos, en la base de las edificaciones, serán realizados en piedra del lugar u hormigones encofrados o abujardados en sus partes vistas. El resto de las fachadas podrá realizarse en el mismo material o bien cualquier otro convenientemente revocado y pintado. Se prohíbe los revocos a la tirolesa, y los recubrimientos cerámicos de cualquier tipo en fachadas.

Cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrán rebasar el plano de fachada.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a 2,50 metros, con un saliente máximo de 0,50 metros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta 0,60 metros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Artículo 103.-Cerramiento, de carácter no provisional en espacios urbanos (Jardines, corrales, etc.)

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de 2 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de 2,50 metros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

Artículo 104.- Calles y aceras

Se recomienda el empedrado sentado con mortero o la losa de hormigón.

Artículo 105.- Cubiertas

Serán necesariamente inclinadas, con la posibilidad de realizar una terraza parcial. Se recomienda la teja árabe de color y textura similar a la existente. Se admite teja de cemento en color similar a la existente. Queda terminantemente prohibida la teja negra. La disposición de pendientes y diseño será similar a la tradicional de la zona.

Artículo 106.- Pintura

Se recomienda el uso de colores que entonen con las tierras, rocas y demás elementos naturales del entorno.

Artículo 107.- 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.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Artículo 108.- Abastecimiento de Agua potable

108.1 Captación, Regulación, Depuración y Distribución

Las instalaciones de las redes generales de captación y distribución de agua potable deberán realizarse conforme a las normas técnicas legalmente establecidas, en función de las previsiones y demandas de la población. Los proyectos que desarrollen estas instalaciones deberán cuantificar la previsión del consumo de agua, justificación de la concesión de captación y garantías de potabilidad. Se estará a lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en 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 Código Técnico de la Edificación en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (CTE-DB-SI).

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

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

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

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

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

El servicio de abastecimiento de agua tendrá por objeto, con carácter prioritario, satisfacer las necesidades de la población urbana. El Ayuntamiento, como titular del servicio de abastecimiento de agua podrá, con carácter discrecional, otorgar otros usos (industriales, agrícola-ganadero, riegos y recreativos) que no disminuyan la cantidad y calidad del caudal destinado al abastecimiento de la población.

108.2 Acometidas e Instalaciones interiores

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

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

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

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

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

La solicitud de Póliza de Abono deberá venir acompañada del preceptivo 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. Estas instalaciones se acogerán a lo dispuesto en el código técnico de la edificación documento básico de salubridad suministro de agua (CTE-DB-HS4).

Artículo 109.- Saneamiento y alcantarillado

En las zonas definidas como Suelo Urbano por este Plan General o en desarrollo de los Planes Parciales, queda totalmente prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas y, en general, todo procedimiento de evacuación de aguas que no sea el de conexión a las redes generales o del sector. Las actuaciones que excepcionalmente requieran vertido directo o indirecto de residuales a un cauce, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

Se cumplirá el Plan de Zona de Saneamiento y Depuración que se redacte en cumplimiento de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 1 de julio de 2009) de la Orden de 1 de Octubre de 2001 del Departamento de Medio Ambiente.

109.1 Redes de saneamiento

Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA/73 "Instalaciones de salubridad: alcantarillado". La red de saneamiento será unitaria, según los siguientes principios:

- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la Estación depuradora.
- La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar en la red unitaria.

- Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para ello se recomienda la incorporación de tanques de tormentas.

Las conducciones de los colectores serán de PVC, con un diámetro nominal mínimo de 300 mm, y 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.

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

Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.

Las pendientes se determinarán de acuerdo a los caudales y a la limitación de velocidad anteriormente mencionada.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de dirección o de pendiente, y no deberán espaciarse más de 50 m.

Se realizarán limpiezas ordinarias y extraordinarias en la red.

109.2 Acometidas de vertido

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:

- 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 cada 50 m.
- Las secciones serán, como mínimo, de 250 mm. de diámetro interior.
- 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.
- 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.
- 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.
- En los espacios con superficies aterradas o ajardinadas se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas y ramas, mediante sumideros especiales dotados de arquetas-arenero, en las que el agua pase a la alcantarilla mediante vertedero y tras decantación.
- 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.
- 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.

109.3 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.

Respecto al vertido y depuración, se observarán las disposiciones del Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (BOA de 1 de julio de 2009), y las disposiciones de la NTE-ISD/74 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido", el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado

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.

109.4 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 la Ley de Aguas, o los organismos estatales o autonómicos del tramo: Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

109.5 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 superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtido de piel y cualesquiera otras cuyas características sean de riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto, se prohíbe la distribución de agua residual mediante riego sobre campos de/o cultivos sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos así como asegurando que dicho riego no produce contaminación ambiental de otro tipo (olores, etc).

Artículo 110.- Red de distribución de energía eléctrica y Alumbrado Público

110.1 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 las compañías suministradoras y los Reglamentos de Baja y Alta Tensión.

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

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

El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios y normas de la Compañía suministradora. El consumo mínimo se estimará en 3 kw/vivienda y día, con coeficiente de simultaneidad de 0,05 por cada vivienda añadida, hasta un coeficiente mínimo de 0,7 para 10 viviendas.

Las potencias mínimas por vivienda serán:

- Grado de electrificación elevado: 8.000 w
- Grado de electrificación medio: 5.000 w.
- Grado de electrificación mínimo: 3.000 w.

La potencia por habitante mínima será de 0,6 Kw.

Se emplearán coeficientes de simultaneidad fijados en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión y en sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

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.

110.2 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 del Gobierno de Aragón, entre las que está Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

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.

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

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

Artículo 111.- Estacionamientos

Se establecen los estacionamientos correspondientes, según los módulos de reserva:

- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 habitantes, debiendo localizarse, además, un 20% más de plazas en espacio de uso público.
- 1 Plaza de aparcamiento por cada 50 m². de oficinas o edificios públicos.
- 2 Plazas de aparcamientos por cada 200 m² construidos en cada zona industrial o agropecuaria.

Artículo 112.- Pavimentación

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

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

Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, entorno, pavimentos tradicionales existentes, etc. se adoptará el firme más conveniente. Respecto a los acerados, se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, viales colindantes, etc.

La anchura mínima de paso libre en las aceras será de 1,80 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 este Plan General, 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; 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; así como el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Las travesías actuales o futuras de las carreteras y accesos a Puendeluna se urbanizarán con calzadas no inferiores a 6,5 m de ancho con dos aceras de ancho no inferior a 1,80 m. Se podrán exceptuar aquellos tramos en que la edificación existente a la aprobación del Plan General, no declarada fuera de ordenación, lo impida.

Artículo 113.- Urbanización de Zonas Verdes

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.

Artículo 114.- Tratamiento de residuos

Se estará a lo dispuesto a la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de Residuos y Suelos Contaminados.

Artículo 115.- 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.

TITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPTÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 116.- Definición

Según señala el Artículo 12 LUA 3/09 –Tendrán la condición de suelo urbano:

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

Artículo 117.- Solar

Tendrán la consideración de solares los que cumplan con los requisitos previstos en el artículo 14 de LUA 3/09.

Artículo 118.- Derechos

Conforme establece el artículo 20 LUA 3/09 –La Administración orientará su actuación urbanística en la consecución de los siguientes derechos de los ciudadanos:

1. Derecho al acceso a toda información urbanística de la que dispongan las Administraciones Públicas.
2. Derecho a participar en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución.
3. Derecho a colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en la LUA 3/09.
4. Derecho de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, en las condiciones y plazos establecidos en las presentes Normas.
5. Derecho al ejercicio de la acción pública ante los Órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante Recursos o Acciones para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

Artículo 119.- Obligaciones

Conforme señala el Artículo 35 LUA 3/09 –En **Suelo Urbano Consolidado**, los propietarios 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.

- b. Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la Finca.
- c. Proceder a la Regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

Artículo 120.- Condiciones del derecho a edificar

Según el Artículo 222 LUA 3/09 –La edificación de parcelas y solares requerirá:

- a. El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.
- b. La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS

Artículo 121.- Zonas

El suelo urbano queda calificado en las siguientes zonas:

- a) Casco Tradicional
- b) Residencial Ensanche
- c) Equipamiento
- d) Zona verde o espacio público
- e) Zona deportiva

Zona de Casco Tradicional

Artículo 122.- Definición y ámbito

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, espacios urbanos, y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición construida en Puendeluna. El ámbito queda reflejado en el plano de Ordenación.

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 123.- Condiciones de los Usos

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

- USO RESIDENCIAL – Vivienda Unifamiliar.
- USO COMERCIAL: Situación: Pequeño comercio en planta baja.
- USO HOTELERO: Situación: Sin limitaciones.
- OFICINAS: Situación: Sin limitaciones.
- ESPECTACULOS: Situación: Sólo en planta baja.
- RELIGIOSO: Situación: Sin limitaciones.
- CULTURAL: Situación: Sin limitaciones.
- DEPORTIVO: Situación: Sin limitaciones.
- REPRESENTATIVO: Situación: Sin limitaciones.
- SANITARIO: Situación: Sin limitaciones.
- INDUSTRIAL

Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 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.

Son Usos Prohibidos:

- ALMACENAMIENTO
Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.

- GANADERO
Aquellas instalaciones que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido, para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias, de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes. Todos aquellos no contemplados para esta Zona.

Artículo 124.- Condiciones de Volumen

124.1.- Altura máxima edificable

Como norma general la altura máxima edificable será de tres plantas y 9,00 m. de altura. En rehabilitaciones de edificios se permitirá mantener la altura existente.

124.2.- Ocupación

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar el 100% de la parcela. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 75% del solar. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de superficie menor de 200 m².

124.3.- Parcela mínima

En el Casco antiguo ya consolidado no se establece parcela mínima, pues podría tener efectos destructivos y de descomposición, por ser extraña al origen y formación tradicional del Casco. Se intentará por ello mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que obtengan fachadas superiores a 10 metros lineales en una calle.

124.4.- Construcciones por encima de la altura máxima

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta (en la falsa) los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso piezas habitables siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.

124.5.- Cubiertas

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 30% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 40% debiendo ajustarse a la tradicional existente.

124.6.- Vuelos

Solamente se podrán realizar sobre la calle, balcones y galerías cerradas (tribunas) con un saliente máximo de 30 centímetros.

Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros de la rasante de la calle, en su parte más alta. La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo.

Los vuelos no se permitirán en calles cuyo ancho sea igual o menor a 4 metros.

124.7.- Edificabilidad máxima

En el casco antiguo se establece una edificabilidad máxima de **2,00 m²/m²**.

Artículo 125.- Locales destinados a alojamiento de animales

Se consideran como actividades inocuas, y por tanto no sometidas a las prescripciones del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, la tenencia de locales destinados a alojamiento de animales, con las limitaciones siguientes:

- EQUINOS Se permitirán los necesarios para el trabajo agrícola de sus propietarios.
- CERDOS 1 cerda y sus crías.
- VACAS Se permitirán dos cabezas.
- CABRAS Y OVEJAS Se permitirán cuatro cabezas en conjunto.
- GALLINAS Una docena.
- CONEJOS Dos reproductores y sus crías.

Zona Residencial Ensanche

Artículo 126.- Ámbito

Se señala esta zonificación para las áreas que así se han calificado en el PGOU de Puendeluna. Son los terrenos situados en la periferia Norte, Sur, y Este así como en la zona de las antiguas viviendas de trabajadores del Canal de Marracos.

Artículo 127.- Condiciones de los Usos

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

- USO RESIDENCIAL – Vivienda Unifamiliar.

Los usos permitidos si son compatibles con los usos residenciales colindantes son:

- USO COMERCIAL: Situación: Pequeño comercio en planta baja.
- USO HOTELERO: Situación: Sin limitaciones.
- OFICINAS: Situación: Sin limitaciones.
- ESPECTACULOS: Situación: Sólo en planta baja.
- RELIGIOSO: Situación: Sin limitaciones.
- CULTURAL: Situación: Sin limitaciones.
- DEPORTIVO: Situación: Sin limitaciones.
- REPRESENTATIVO: Situación: Sin limitaciones.
- SANITARIO: Situación: Sin limitaciones.
- INDUSTRIAL

Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 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.

Son Usos Prohibidos:

- RESIDENCIAL – Vivienda Colectiva
- ALMACENAMIENTO
Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- GANADERO
Aquellas instalaciones que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial.
- Todos aquellos no contemplados para esta Zona.

Artículo 128.- Condiciones de Volumen

128.1.- Altura máxima edificable

Altura máxima edificable 7,00 metros (2 plantas) en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de la altura máxima no se permiten más que chimeneas y cubiertas, respetando las pendientes tradicionales. Las alineaciones se determinarán por el Proyecto de Edificación.

128.2.- Vuelos

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el art.119.6 (Casco tradicional).

128.3.- Retranqueos

Las líneas de la edificación podrán quedar retranqueadas del trazado viario. El terreno situado en torno a la edificación que no se integre en la red viaria, pasará a considerarse Espacio libre privado vinculado a la edificación. En él se puede satisfacer la dotación de estacionamiento y realizar las plantaciones que corresponden a una Zona Verde.

128.4.- Ocupación

La ocupación en planta baja máxima será del 75% de la superficie de la parcela.

128.5.- Parcela mínima

Se establece como mínima la parcela de 100 m² de superficie.

128.6.- Aparcamientos

En el interior de la parcela será preciso prever la dotación de 1 vehículo por cada 150 m² o fracción construidos.

128.7.- Edificabilidad y Densidad

Se establece una edificabilidad máxima de **1,00 m²/m²** aplicable a la parcela neta delimitada por alineaciones.

En esta Zonificación las alineaciones exteriores señalan las Áreas de Movimiento en las que se puede situar la edificación respetando las limitaciones impuestas por el % de ocupación y las normas de luces y vistas aplicables.

Artículo 129.- Locales destinados a alojamiento de animales

Quedan estrictamente prohibidos en esta zonificación, la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía.

Artículo 130.- Condiciones Estéticas

Se prestará atención a que la disposición de volúmenes y el tratamiento formal se integren en el entorno. Se tendrán presentes en calidad de recomendación, los criterios y determinaciones del artículo 116 y siguientes de las presentes Normas.

Zona de Equipamiento

Artículo 131.- Ámbito

Esta zonificación la integran todos los terrenos destinados a satisfacer las necesidades generales de equipamiento y servicios urbanos de Puendeluna, los cuales, quedan identificados en el Plano de Ordenación.

Artículo 132.- Condiciones de los Usos

Los Usos admitidos en esta zona de Suelo Urbano son:

- Equipamiento ESCOLAR
- Equipamiento de GUARDERÍA
- Equipamiento ASISTENCIAL
- Equipamiento RELIGIOSO
- Equipamiento CULTURAL
- Equipamiento RECREATIVO
- Equipamiento ADMINISTRATIVO

Se admitirán como Usos Complementarios:

- HOTELERO
- APARCAMIENTOS
- SERVICIOS COMUNES Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos

Serán Usos Prohibidos:

Todos aquellos no contemplados para esta Zona

Artículo 133.- Condiciones de Volumen

Esta Zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos. Al efecto de integrarlos en la zonificación donde se sitúen, las condiciones de volumen, altura, etc., aplicables serán las contenidas en los artículos correspondientes según la zona donde se ubiquen, pudiendo excepcionar algún caso por estrictos criterios funcionales, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, como la Iglesia y el Ayuntamiento, que podrían demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los mencionados artículos.

Artículo 134.- Edificabilidad máxima

Se establece como edificabilidad máxima **2 m²/m²**.

Artículo 135.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de Higiene y Sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinen. Se tendrá especial cuidado, en la observación de las Normas Sectoriales que procedan y correspondan en cada caso.

Artículo 136.- Condiciones Estéticas

Se estudiará la integración formal y funcional del edificio con el entorno que se sitúe, y en este sentido, serán aplicables, con carácter de recomendación, las condiciones estéticas de la zona en la que esté ubicado el Equipamiento, permitiéndose, no obstante, edificios singulares dictados por la funcionalidad de su programa.

Zona verde o espacio público

Artículo 137.- Ámbito

Son zonas destinadas a jardines o parques con un cierto nivel de espacios de relación. Quedando identificados como zonas verdes o espacios libres en el plano de ordenación.

Artículo 138.- Condiciones de los Usos

El uso obligado en esta zonificación es el de:

- ZONAS VERDES
- JARDINES
- ESPACIOS DE RELACIÓN AL AIRE LIBRE

Se admitirán como Usos complementarios:

- Las instalaciones al servicio de la propia zona verde
- Las instalaciones que demanda el uso público de las mismas en su doble vertiente de espacio libre verde, de recreo, y sus usos complementarios, así como el tráfico rodado o peatonal.

Usos prohibidos:

Todos aquellos incompatibles con los usos obligados.

Artículo 139.- Condiciones de Volumen

139.1.- Altura máxima edificable

En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 metros (1 planta), salvo que la propia instalación exija una altura superior, de ser así, este extremo se deberá justificar a satisfacción del Ayuntamiento.

139.2.- Ocupación

Se autoriza para edificación especial una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona verde ó espacio libre.

139.3.- Edificabilidad

Se permitirán aprovechamientos para instalaciones vinculadas al uso principal, autorizándose una edificabilidad máxima de **0,10 m²/m²**.

139.4.- Situación de la edificación

La situación de la edificación que tendrá carácter aislado, deberá situarse retranqueada de los límites de la parcela. Si se desease una situación especial, podrá determinarse a través de un Estudio de Detalle.

Artículo 140.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de Higiene y Sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinen.

Artículo 141.- Condiciones Estéticas

No se establecen condiciones específicas en este sentido, si bien las instalaciones y edificaciones habrán de ser adecuadas a su condición, procurando su integración volumétrica y formal al paisaje donde su ubican y formalmente responderán a criterios de composición y armonía. Se tendrá en cuenta, con carácter obligatorio, la utilización en las construcciones al servicio de la zona y en la realización del propio amueblamiento urbano la utilización de materiales no deleznable.

Zona verde deportivaArtículo 142.- Ámbito

Son espacios destinados a la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Se incluyen en ellos las actividades complementarias necesarias (aparcamientos, oficinas, almacenes, vestuarios), Polideportivos e instalaciones. En ellos se prohíbe cualquier edificación de fábrica ajena al uso principal.

Artículo 143.- Condiciones de los Usos

Los Usos admitidos en esta zona de Suelo Urbano son:

- Equipamiento DEPORTIVO

Se admitirán como Usos Complementarios:

- Equipamiento RECREATIVO
- Equipamiento ADMINISTRATIVO
- HOTELERO
- APARCAMIENTOS
- SERVICIOS COMUNES Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos

Serán Usos Prohibidos:

Todos aquellos no contemplados para esta Zona

Artículo 144.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

Se deberán observar todas las condiciones mínimas de higiene y sanidad vigentes.

TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 145.- Definición

Conforme se establece en el Artículo 17 LUA 3/09 –Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 146.- Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)

Es el suelo que no se considera conveniente su transformación en urbano de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. Comprende los restantes terrenos del Suelo no Urbanizable,

quedando delimitados como categoría residual por ser terrenos que son acreedores a un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio. (Artículo 18 LUA 3/09).

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

Esta clase de suelos genéricos se reflejan en la cartografía adjunta con ausencia de trama o simbología adscrita a los terrenos sometidos a protección especial.

Artículo 147.- Suelo No Urbanizable Especial

Conforme establece el Artículo 19 LUA 3/09 –Tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable Especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a. Los terrenos excluidos de transformación mediante urbanización por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b. Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Artículo 148.- Categorías

En el Suelo No Urbanizable Especial se distinguen las siguientes categorías:

- SNU-ES PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS

Comprende aquellos suelos preservados de su transformación mediante la urbanización, por ser terrenos excluidos por la legislación sectorial aplicable de protección de infraestructuras, de protección o policía del dominio público y vías pecuarias, etc.

a) Protección del Sistema de Comunicación e Infraestructuras (SC)

Comprenden los suelos destinados al sistema de comunicaciones e infraestructuras, que incluye las vías de comunicación y transporte por carretera, autovía o autopista, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas. Quedan incluidas:

- **CARRETERAS:** Prohibición de edificar, fuera de los suelos clasificados como urbanos, a menos de 15 metros al pertenecer a la red comarcal y local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada. Estas dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera se complementan con otras dos zonas de afección, medidas a partir de las aristas exteriores, que en el caso de la red comarcal y local es de 50 metros. En esta zona de afección los usos a implantar requerirán la autorización del Órgano Administrativo del que dependa la carretera.
- **CAMINOS:** Prohibición de edificar a distancias inferiores a 10 metros del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo urbano.
- **SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO:** Se protegerán como Suelo no Urbanizable Especial tanto las conducciones y emisario de los sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales, como la captación de agua y depósitos, así como el emplazamiento de la Estación Depuradora.

b) Vías Pecuarias (VP)

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines.

- **VÍAS PECUARIAS:** Se consideran “dominio público cabañero” y “se calificarán las vías pecuarias como Suelo no Urbanizable Especial” (Artículo 27.3 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre).

c) Cauces Públicos y Zonas de policía (CP)

Se incluyen los suelos por donde discurren los cauces y márgenes fluviales

- **CAUCES NATURALES:** Se prohíbe la edificación en los cauces naturales y en las zonas de servidumbre, y se condiciona el uso en las zonas de policía, con límites de 5 metros y 100 metros

respectivamente, medidos a partir de las fajas laterales que lindan con los cauces públicos situados por encima del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se establecen las "zonas inundables" delimitadas como los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, y las "zonas de flujo preferente" donde se concentra el flujo durante la avenida, o vía de intenso desagüe como la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes.

En ambas zonas se limitan los usos y se prohíben las edificaciones de uso residencial.

Se ha recurrido a la delimitación geomorfológica de los cauces más significativos, para abordar la delimitación de estas zonas inundables ligadas a suelos urbanos y urbanizables en fases posteriores del planeamiento.

- **CANAL DE MARRACOS:** Si bien se trata de un canal de propiedad privada, se considera necesaria su protección tanto del cauce como de los cajeros que discurren a ambos lados del mismo.

- SNU-EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

Comprende el conjunto de espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se distinguen las siguientes categorías básicas:

a) Suelo No Urbanizable de Protección de Huertas.

Incluye los suelos que cuentan con dicha Catalogación. Se trata de unos terrenos dedicados tradicionalmente a huertas de regadío situados al Noreste del núcleo urbano y están comprendidos entre el Canal de Marracos y el cauce del río Gállego.

b) Suelo No Urbanizable de protección de cultivos de secano.

En este caso, se clasifican todos aquellos terrenos del término municipal. Engloba la casi totalidad del mismo.

c) Ejemplares arbóreos aislados: Se corresponde con el Pino de Alastuey.

- SNU-EC PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Son aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

a) Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos (YC)

Suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

b) Patrimonio cultural: Se han delimitado los elementos, edificaciones, bienes, yacimientos y conjuntos protegidos por su interés arquitectónico, histórico o ambiental, así como los catalogados y en aplicación de la legislación sectorial.

c) Otros elementos de Interés Patrimonial (IP)

Incluye caminos y otros elementos con interés histórico.

- SNU-RN PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización.

a) Riesgo por inundaciones (IN)

Debido a la ocupación por parte del agua de zonas que habitualmente están libres de ésta, por desbordamiento de ríos.

Artículo 149.- Deberes

Según establece el artículo 35 LUA 3/09 –En el SUELO que sea RURAL, o esté VACANTE de EDIFICACIÓN, el deber de conservarlo supone:

1. Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o la salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el medioambiente.

2. Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes, y en su caso, recuperarlos de ellas.
3. Mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

El propietario de suelo que promueva la ejecución de Actuaciones Autorizadas en Suelo No Urbanizable Genérico, conforme se establece en las presentes Normas, tendrá los siguientes deberes:

1. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.
2. Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal para legitimar usos privados del suelo no incluidas las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias (vinculadas a usos agrarios de carácter productivo como el cultivo agrícola de regadío, de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos) quedando incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación.
3. Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

Artículo 150.- Núcleo de Población

Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

150.1.- Circunstancias

Según establece el Artículo 30.3 LUA 3/09 –El plan general, de conformidad con lo que establezcan las directrices de ordenación del territorio, incluirá entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.
- Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

150.2.- Prohibición

En el Suelo no Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición anterior, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés (artículo 26.3 LUA 3/09).

Artículo 151.- Parcelación

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (artículo 247 LUA 3/09).

Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

151.1.- Parcelación rústica y Parcelación urbanística

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra (artículo 245 LUA 3/09).

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

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

151.2.- Parcelación ilegal

Se considera parcelación ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el presente planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (artículo 246 LUA 3/09).

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

A) Suelo No Urbanizable Especial

Artículo 152.- Condiciones

Como principio general, en esta clase de suelo se prohíben expresamente las construcciones, cualquiera que sea su uso. No obstante, en aquellos casos en que por su carácter agrario o singular pudiera autorizarse alguna, se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

Artículo 153.- Parcela mínima

Se establece en 10.000 m², por lo que no se permitirán parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Artículo 154.- Altura máxima

Será de cuatro metros (4) en una planta. Salvo en casos especiales de interés social imprescindible para la función del edificio.

Artículo 155.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 0,03 m²/m².

Artículo 156.- Retranqueos

Se mantendrán distancias mínimas de 8 metros a la vía que de frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad.

Artículo 157.- Condiciones estéticas

Los tipos de las construcciones deberán de ser adecuados a su condición y situación en el medio rural y natural, integrándose en el paisaje y quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

En las cubiertas de las edificaciones únicamente se permitirá el uso de la teja cerámica curva, en tono y color análogos a los de la teja tradicional, o la chapa de color similar a la teja. Se prohíben las cubiertas negras y las de fibrocemento.

B) Suelo No Urbanizable Genérico

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de uso residencial de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones genéricas y sólo aplicables en los Suelos No Urbanizables donde este uso esté permitido por las presentes Ordenanzas:

Artículo 158.-Parcela mínima

Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos:
10.000 m² indistintamente en secano y regadío.

En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el Órgano Competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias.

En particular, y sólo para las explotaciones agropecuarias, podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, siempre que la parcela que vaya a edificarse sea superior a 3.000 m².

Igualmente, podrán autorizarse instalaciones destinadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.

Artículo 159.- Distancia entre edificaciones

Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

Artículo 160.- Retranqueos

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

Artículo 161.- Altura máxima

En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura reguladora será de 7 metros. La altura máxima visible del edificio será de 9 metros y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo la planta baja.

Artículo 162.- Edificabilidad máxima

La edificabilidad permitida será de 0,05 m²/m².

Artículo 163.- Cerramiento

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

Artículo 164.- Condiciones estéticas

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

Artículo 165.- Rehabilitación de edificios tradicionales rurales

En el caso de los edificios tradicionales rurales, podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100% de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial, no fijándose, para ello, parcela mínima.

Igualmente en la rehabilitación de dichos edificios se permitirá todo tipo de uso ligado a esta categoría de suelo no urbanizable, vivienda, turismo rural, establecimientos comerciales relacionados con el turismo rural, etc.

Artículo 166.- Granjas en Suelo No Urbanizable. Distancias mínimas

En lo que respecta a las distancias mínimas y condiciones de una instalación ganadera, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a las "Normas de emplazamiento" establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (B.O.A. nº 106 de 5 de junio de 2009).

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Suelo No Urbanizable Genérico

Artículo 167.- Usos prohibidos

Se prohíben todos aquellos usos no regulados específicamente en el artículo siguiente.

Artículo 168.- Usos Admitidos168.1.- Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante Licencia

Según establece el Artículo 30 LUA 3/09 –En suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- Las destinadas a USOS AGRARIOS (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación). Son los vinculados a explotaciones agrarias de carácter productivo tales como:
 - El cultivo agrícola, ya sea de secano o de regadío.
 - Invernaderos y las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
 - Plantaciones de especies forestales o agrícolas.
 - La creación de praderas y pastizales.
 - Las Dependencias agrarias tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.
 - Se consideran también dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.
 - Se asimilan a las explotaciones agrarias las forestales, con las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional. A estos efectos, se considerarán profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario, y se dediquen de manera efectiva y directa a la explotación, y las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. También tendrán esta consideración los Organismos Públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

- Las vinculadas a la EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIO de las OBRAS PÚBLICAS (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.) Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable, entendiéndose por tales: Las obras relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras. Se incluyen entre otros, los siguientes usos:

- Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
 - Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta.
 - Los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas.
 - Las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
 - Los puestos de socorro y primeros auxilios.
 - Los talleres de reparación de automóviles y bicicletas.
 - Las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.
 - El uso hotelero admitiendo vinculado a éste, la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.
 - El uso de restaurantes y bares, admitiendo vinculado a éste, la actividad de pequeño comercio.
- Se autoriza expresamente la construcción de edificios aislados destinados a VIVIENDA UNIFAMILIAR.

El municipio podrán otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste establecido en el artículo 246.2.LUA 3/09 y artículo 31 del presente PGOU. A estos efectos, se exigirá:

- Que exista una sola vivienda por parcela.
- Que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida.
- Que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie.
- Que las parcelas queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

168.2.- Autorización de usos en Suelo No Urbanizable Genérico mediante autorización especial

Conforme señala el Artículo 31 LUA 3/09 –En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES que quepa considerar de UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural, previa autorización por el Órgano competente, al menos los siguientes:
 - Las construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales y las energías renovables, o las relacionadas con la protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación).
 - Las Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo.
 - Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.
 - Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.
 - Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales.
 - Los mataderos.
 - Las actividades extractivas, graveras, canteras y minas.
 - Los depósitos de áridos y combustibles sólidos y de deshechos
 - Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
 - Los vertederos de residuos y las chatarrerías.
 - Los campamentos de turismo y áreas recreativas.

- Las instalaciones deportivas.
 - Las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.
 - Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
 - Las Infraestructuras de telecomunicaciones.
- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES que quepa considerar de UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano con calificación apta para ello.
 - Obras de RENOVACIÓN de CONSTRUCCIONES en BARRIOS DESHABITADOS, BORDAS, TORRES Y EDIFICIOS RURALES ANTIGUOS, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

Cuando se trate de actuaciones en edificios existentes, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, e incluso su ampliación hasta una superficie similar a la existente.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

168.3.- Otros usos

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable Genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

168.4.- ORDENANZA ESPECÍFICA PARA EL SNU-G DE LA ZONA "LAS ERAS" (plano PO-3-4)

Tal como se ha manifestado en la Memoria Justificativa del PGOU, las características específicas de esta zona con un uso tradicional de almacenes agrícolas al servicio de los habitantes de Puendeluna, han aconsejado la formulación de una Ordenanza específica de forma que se suavice la normativa genérica de esta clase de suelo.

En base a ello se establecen las siguientes condiciones:

Usos Admitidos: Los destinados al almacenamiento de productos agrarios o similares.

Parcela mínima: No se establece

Edificabilidad: 0,5 m²/m²

Altura máxima: 6 m.

Nº de plantas: 1

Retranqueos:

A viales públicos y linderos: 3,00 m

Superficie máxima edificable: 300 m²

Para el resto de las condiciones, se estará a lo establecido en la normativa general para el Suelo No Urbanizable Genérico.

- Suelo No Urbanizable Especial

Artículo 169.- Usos Prohibidos

En el Suelo no Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico (artículo 33 LUA 3/09).

- Se prohíbe expresamente la construcción de edificios e instalaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.
- Se prohíben todos aquellos usos no regulados específicamente en el artículo siguiente.

Artículo 170.- Usos admitidos

Los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial.

Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en el Suelo No Urbanizable Especial, señalado en el plano de clasificación de suelos, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión que supone en un estrato edáfico tan frágil, sustentado por bosques y vegetación natural con distinta cobertura, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio con tantos factores limitantes.

170.1.- Usos principales

- CIENTIFICOS
- CULTURALES
- DEPORTIVOS
- OCIO Y RECREO

Compatibles con la conservación del espacio y la protección del suelo fértil.

- USOS AGRARIOS (incluyendo las edificaciones de carácter agrario vinculadas a la explotación). Que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos

170.2.- Usos permitidos

- USOS vinculados a la EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS presentes en las superficies delimitadas.
- USOS de UTILIDAD PÚBLICA e INTERÉS SOCIAL, Siempre que sean compatibles con los recursos naturales y paisajísticos protegidos.
- Se podrán autorizar INSTALACIONES DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO Y DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA a partir de la ENERGÍA EÓLICA. Siempre y cuando se cumplan los requisitos y el procedimiento de autorización establecidos en los Decretos 279/1995, de 19 de diciembre, y 93/1996, de 28 de mayo, de la Diputación General de Aragón, y se compruebe que su incidencia ambiental no es incompatible con los valores naturales protegidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 171.- Procedimiento de autorización

Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 LUA 3/09 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico y en el artículo 204 de las presentes Normas, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los artículos anteriores.

TITULO VII.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 172.- Gestión urbanística

En el Suelo Urbano podrá ejecutarse el Planeamiento, mediante la Urbanización en régimen de Obras públicas ordinarias (artículo 289 LUA 3/09).

Artículo 173.- Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de Suelo Urbano Consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, será igual al Aprovechamiento Objetivo fijado, sin perjuicio de que en el caso de rehabilitación de edificaciones que no se encuentren en situación de "fuera de ordenación" conforme estas Normas, si la edificabilidad materializada

históricamente fuera superior al Aprovechamiento objetivo señalado, se tomará la edificabilidad como referencia (Artículo 288 LUA 3/09).

Artículo 174.- Cumplimiento de deberes

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación (artículo 10 LUA 3/09).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 175.- Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias

La ejecución de la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- Expropiación u ocupación directa.

En el municipio de Puendeluna, se establece que la obtención de los suelos correspondientes a los sistemas generales de la ampliación del equipamiento deportivo junto al actualmente existente, la estación depuradora y la pavimentación nueva o ampliación de los viales, se realizará mediante la expropiación forzosa.

El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales

Artículo 176.- Costes de Urbanización

Según establece el Artículo 146 LUA 3/09 –Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización, y en el caso de la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

Las cargas de urbanización se distribuyen entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán los siguientes conceptos:

- El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes, Programas y Proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios en la medida procedente. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los Planes.
- El coste de los Planes de desarrollo, de los Programas de Compensación o Urbanización y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la Reparcelación.
- En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los Planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los Proyectos de Urbanización, y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quién hubiese promovido útilmente el Planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

Artículo 177.- Conservación de la Urbanización

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, Plan General o Planeamiento de Desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística de Conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización. Las Entidades Urbanísticas de Conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del Municipio y pueden solicitar de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación (artículo 130.2 y .4 LUA 3/09).

Artículo 178.- Presupuesto para Edificar

No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 239 ó 240 LUA 3/09.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos (Artículo 27.2 LUA 3/09).

Artículo 179.- Conservación de la edificación

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/09.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (artículo 251 LUA 3/09).

Artículo 180.- Edificios fuera de ordenación

Conforme establece el Artículo 75 LUA 3/09 –Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, que resulten disconformes con el mismo por:

- Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres.
- Contener usos incompatibles u otras razones análogas.
- Estar prevista su expropiación.

Serán calificados como fuera de ordenación.

En los edificios fuera de ordenación, no podrán realizarse las siguientes actuaciones:

- Obras de consolidación
- Obras de aumento de volumen
- Obras de modernización e incremento de su valor de expropiación

Se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato 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.

CAPITULO 3.- PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 181.- Noción

Se estará a lo dispuesto, en el Artículo 38 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que establece que con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que

adquiera la Administración en virtud del deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística (Artículo 16.1.b Decreto 2/2008).

Los bienes de los Patrimonios públicos de suelo, constituyen un patrimonio separado, y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o su sustitución por dinero, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 182.- Destino

Conforme establece el Artículo 111 LUA 3/09 –Los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.

Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del Patrimonio público de suelo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que le sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

- a. Las obras de urbanización.
- b. La obtención y ejecución de dotaciones locales en Suelo Urbano Consolidado o de Sistemas Generales.
- c. La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
- d. Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.
- e. Los gastos de realojo y de retorno.
- f. La compra, y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.

TITULO VIII.- NORMAS DE CONSERVACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO 1.- OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 183.- Órdenes de ejecución

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/09.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (Artículo 251 LUA 3/09).

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior. A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en

cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requiriente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo (artículo 10 Real Decreto 2187/1978, Reglamento de Disciplina Urbanística).

Artículo 184.- Ruina inminente

Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el Planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina (artículo 259 LUA 3/09).

Artículo 185.- Desescombro de ruinas

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de 2 meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

CAPITULO 2.- INSPECCIÓN E INFRACCIONES

Artículo 186.- Inspección

Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística (artículo 261 LUA 3/09).

Artículo 187.- Tipificación de las Infracciones

Según el Artículo 274 LUA 3/09 se consideran "Infracciones leves":

- a. La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b. La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando fuere legalizable.
- c. El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d. El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros.
- e. La Realización de parcelaciones urbanísticas que sin contravenir el Planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin el Proyectos de reparcelación aprobado.
- f. La Realización de obras, no disconformes con la ordenación, sin Proyecto de Urbanización o de Obras ordinarias.
- g. La colocación de carteles sin licencia o autorización.
- h. El Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, Proyecto de Urbanización o de Obras ordinarias, cuando la actuación fuera legalizable.
- i. La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones provisionales o permanentes susceptibles de legalización.
- j. El cerramiento de fincas, si fuera legalizable.
- k. La vulneración de las determinaciones de los Instrumentos de ordenación Urbanística, si la infracción no se califica de grave.
- l. La no retirada en el plazo requerido por la Administración, de los materiales o medios de ejecución de las obras.
- m. La Publicidad dirigida a vender parcelas o edificaciones antes de la aprobación del Planeamiento de desarrollo.
- n. El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando se subsanen en plazo).
- o. Los incumplimientos en materia de gestión (cuando se subsanen en plazo).

Conforme establece el Artículo 275 LUA 3/09 serán "Infracciones graves":

- a. Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones.
- b. La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas, cuando no fuere legalizable.
- c. El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el Plan.
- d. La ejecución sin licencia u orden de ejecución, o contraviniéndola, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, en edificaciones fuera de ordenación.
- e. El incumplimiento, sin licencia o contraviniéndola, de la normativa sobre distancias de las edificaciones entre sí y respecto a las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f. Realización de construcciones sin licencia, que menoscaben la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
- g. El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (grado de deterioro superior a ¼ parte del valor).
- h. Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, Proyecto de Urbanización o de Obras ordinarias, cuando la actuación no fuera legalizable.
- i. Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque.
- j. El incumplimiento de los plazos de ejecución del Planeamiento y de la Edificación.
- k. La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el Plan.
- l. El exceso sobre la altura permitida por el Plan, siempre que no implique aumento de volumen o superficie construida.
- m. La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima edificable.
- n. La realización de edificaciones en lugares que formen parte de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, tradicional, quebrantando la armonía del grupo.
- o. El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando no se subsanen en plazo).
- p. Los incumplimientos en materia de gestión (cuando no se subsanen en plazo).
- q. La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados.
- r. La falta de paralización de las obras en el plazo de 72 horas desde que se reciba el requerimiento suspensivo de la Administración.
- s. Incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.
- t. Las acciones u omisiones que retrasen, impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia de cumplimiento de la legalidad urbanística.

Por último, en el Artículo 276 LUA 3/09 se consideran "Infracciones muy graves":

- a. La realización de parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbanizable No delimitado y en Suelo No urbanizable cuando puedan dar lugar a la constitución de núcleo de población.
- b. La realización de obras de urbanización sin la aprobación previa del Plan y Proyecto.
- c. La realización de parcelaciones urbanísticas o actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, que afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, Suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la Legislación de Patrimonio Histórico.
- d. El derribo de edificaciones objeto de protección especial.
- e. La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración.
- f. El incumplimiento por la Junta de Compensación o el Urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización.
- g. El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el Plan (tanto superficie como volumen).
- h. La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, no permitidos por el Plan, cuando supongan un incremento en más de un 15% de la edificabilidad permitida.

TÍTULO IX.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARBÓREO

CAPITULO 1.- PROTECCION DE ARBOLADO SINGULAR

Artículo 188.- Árbol singular.

En la localidad de Puendeluna se encuentra el denominado "Pino de Alastuei" cuyo emplazamiento se ha reflejado en el plano de Clasificación de Suelo. Sus características de antigüedad tamaño y singularidad han aconsejado su inclusión como "árbol singular" y en consecuencia se establecen las siguientes condiciones de protección:

- a) Queda prohibida toda construcción y actividad a una distancia inferior a 100 metros del mismo.
- b) Toda actuación de urbanización u obra pública que se realice a menos de la distancia anteriormente fijada deberá contar con autorización expresa del órgano autonómico medioambiental.
- c) Se procederá regularmente al control fitosanitario y biológico del ejemplar.

Zaragoza, Noviembre de 2013

Fdo. FERNANDO LARRAZ MOMPÓ, Arquitecto

ANEXOS**A1. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS****Generales, de Marco de Referencia o Tipo de Planeamiento**

| | |
|---|-------|
| Ley de Urbanismo de Aragón | LUAr |
| Reglamento de Planeamiento de Aragón | RPA |
| Plan General de Ordenación Urbana | PGOU |
| Normas Subsidiarias y Complementarias | NNSS |
| Normas Subsidiarias Provinciales | NSP |
| Plan Parcial | PP |
| Plan Especial | PE |
| Plan Especial de Reforma Interior | PERI |
| Plan Especial Mixto | PEM |
| Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico | PECH |
| Plan Especial de Mejora del Medio Rural | PEMMR |
| Estudio de Detalle | ED |
| Directrices de Ordenación del Territorio | DOT |
| Texto Refundido | TR |
| Proyecto de Reparcelación | pR |
| Proyecto de Reparcelación Voluntaria | pRv |
| Proyecto de Reparcelación Forzosa | pRf |
| Proyecto de Reparcelación Económica | pRe |
| Proyecto de Urbanización | pU |
| Aprobación Inicial | AI |
| Aprobación Provisional | AP |
| Aprobación Definitiva | AD |

A2. CRITERIOS DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

En la elaboración de la documentación gráfica del P.G.O.U. de Puendeluna se han seguido los anexos de la NOTEPA.