

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE HIJAR (TERUEL)

## NORMAS URBANISTICAS

### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 1º: GENERALIDADES

	Pg
<u>ART. 1. NATURALEZA JURÍDICA Y FINALIDAD</u> .....	7
<u>ART. 2. AMBITO TERRITORIAL</u> .....	7
<u>ART. 3. VIGENCIA</u> .....	7
<u>ART. 4. CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISION</u> .....	7
<u>ART. 5. MODIFICACION</u> .....	7
<u>ART. 6. OBLIGATORIEDAD</u> .....	7
<u>ART. 7. APLICACION E INTERPRETACION</u> .....	8
<u>ART. 8. INFORME URBANISTICO</u> .....	8
<b><u>CAPÍTULO 2º: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS</u></b>	
<u>ART. 9. COMPETENCIA</u> .....	8
<u>ART. 10. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL</u> .....	8
<u>ART. 11. PLANES PARCIALES</u> .....	8
<u>ART. 12. PLANES ESPECIALES</u> .....	8
<u>ART. 13. ESTUDIOS DE DETALLE</u> .....	9
<u>ART. 14. CONVENIOS URBANISTICOS</u> .....	9
<u>ART. 15. ORDENANZAS URBANISTICAS</u> .....	9
<b><u>CAPITULO 3º: EJECUCION DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS</u></b>	
<u>ART. 16. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL</u> .....	9
<u>ART. 17. UNIDADES DE EJECUCIÓN</u> .....	9
<u>ART. 18. SISTEMAS DE EJECUCIÓN</u> .....	9
<u>ART. 19. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</u> .....	9
<u>ART. 20. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</u> .....	10

<u>ART. 21. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS</u> .....	10
<u>ART. 22. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN</u> .....	10
<u>ART. 23. PROYECTOS DE OBRAS MAYORES</u> .....	10
<u>ART. 24. PROYECTOS DE OBRAS MENORES</u> .....	10

### **CAPITULO 5º: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

<u>ART. 25. ACTOS SUJETOS A LICENCIA</u> .....	11
<u>ART. 26 TIPOS DE LICENCIA</u> .....	11
<u>ART. 27. TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO</u> .....	12
<u>ART. 28. COMPETENCIA</u> .....	12
<u>ART. 29. EFECTOS</u> .....	12
<u>ART. 30. SOLICITUD DE LICENCIA</u> .....	13
<u>ART. 31. INICIACION Y CADUCIDAD</u> .....	13
<u>ART. 32. PROCEDIMIENTO</u> .....	13
<u>ART. 33. CLASIFICACION DE LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN</u> .....	13
<u>ART. 34. DOCUMENTACION</u> .....	14
<u>ART. 35. TRANSMISIÓN</u> .....	14
<u>ART. 36. MODIFICACIONES</u> .....	14
<u>ART. 37. OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR</u> .....	14

### **CAPITULO 6º: DEBER DE CONSERVACION**

#### **SECCION PRIMERA. ORDENES DE EJECUCIÓN**

<u>ART. 38. CONTENIDO</u> .....	15
<u>ART.39. PROCEDIMIENTO</u> .....	15
<u>ART. 40. SUBVENCIONES</u> .....	15
<u>ART. 41. OPCIÓN</u> .....	15
<u>ART. 42. CUMPLIMIENTO</u> .....	15
<u>ART. 43. EJECUCIÓN FORZOSA</u> .....	16

#### **SECCION SEGUNDA. DECLARACIÓN DE RUINA**

<u>ART. 44. SUPUESTOS</u> .....	16
<u>ART. 45. ALTERACIÓN DE LA RUINA</u> .....	16
<u>ART. 46. APEOS</u> .....	16
<u>ART. 47. OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE ELEMENTOS PARA APEOS</u> .....	16
<u>ART. 48. EJECUCION DE OBRA POR EL AYUNTAMIENTO</u> .....	17
<u>ART. 49. APEOS URGENTES</u> .....	17

<u>ART. 50. DEMOLICIONES</u> .....	17
<u>ART. 51. ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES</u> .....	17
<b><u>CAPÍTULO 7º: PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANÍSTICA</u></b>	
<u>ART. 52. COMPROBACION E INSPECCION</u> .....	17
<u>ART. 53. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN</u> .....	17
<u>ART. 54. OBRAS TERMINADAS</u> .....	18
<u>ART. 55. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS</u> .....	18
<u>ART. 56. REVISIÓN</u> .....	18
<b><u>CAPITULO 8º: CONDICIONES DE USO</u></b>	
<b><u>SECCIÓN PRIMERA: REGULACION GENERAL</u></b>	
<u>ART. 57. OBJETO Y ALCANCE</u> .....	18
<u>ART. 58. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS</u> .....	18
<u>ART. 59. CLASES DE USOS SEGÚN SU INTENSIDAD</u> .....	19
<u>ART. 60. CLASES DE USOS SEGÚN SU FINALIDAD</u> .....	19
<u>ART. 61. COMPATIBILIDAD DE LOS DISTINTOS USOS</u> .....	21
<u>ART. 62. EVALUACION DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES Y NOCIVAS</u> .....	21
<u>ART. 63. ACTIVIDADES CLASIFICADAS</u> .....	21
<b><u>SECCIÓN SEGUNDA: REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS</u></b>	
<u>ART. 64. USO RESIDENCIAL</u> .....	21
<u>ART. 65. USO INDUSTRIAL</u> .....	22
<u>ART. 66. COMERCIAL</u> .....	23
<u>ART. 67. OFICINAS</u> .....	23
<u>ART. 68. DOTACIONES Y SERVICIOS</u> .....	23
<u>ART. 69. ACTIVIDADES EXISTENTES</u> .....	23
<b><u>TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</u></b>	
<b><u>CAPITULO 1º: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO</u></b>	
<u>ART. 70. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN</u> .....	24
<u>ART. 71. CATEGORÍAS</u> .....	24
<u>ART. 72. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR</u> .....	24
<u>ART. 73. SOLAR</u> .....	24
<u>ART. 74. NORMAS COMUNES PARA EL SUELO URBANO</u> .....	24
<b><u>CAPITULO 2º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u></b>	
<u>ART. 75. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN</u> .....	25

<u>ART. 76. DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u> .....	25
<u>ART. 77. DETERMINACIONES PARA LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u> .....	25
<u>ART. 78. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u> .....	25
<u>ART. 79. UNIDADES DE EJECUCIÓN</u> .....	26
<u>ART. 80. PLAZOS, CONDICIONES, Y PRIORIDADES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</u> .....	26

### **CAPÍTULO 3º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES**

<u>ART. 81. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN</u> .....	26
<u>ART. 82. RÉGIMEN APLICABLE</u> .....	26
<u>ART. 83. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</u> .....	27
<u>ART. 84. REGULACIÓN</u> .....	27

#### **SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

<u>ART. 85. ZONA CASCO HISTÓRICO</u> .....	27
<u>ART. 86. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVO</u> .....	29
<u>ART. 87. ZONA RESIDENCIAL SEMIINTENSIVO</u> .....	31
<u>ART. 88. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA</u> .....	31
<u>ART. 89. INDUSTRIA NETA</u> .....	32
<u>ART. 90. DOTACIONES Y SERVICIOS</u> .....	33
<u>ART. 91. USO DEPORTIVO</u> .....	34
<u>ART. 92. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES</u> .....	35

### **CAPÍTULO 4º : SUELO URBANIZABLE**

<u>ART. 93. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN</u> .....	36
<u>ART. 94. CATEGORÍAS</u> .....	36
<u>ART. 95. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</u> .....	36
<u>ART. 96. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE NO DELIMITADO</u> .....	36
<u>ART. 97. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES</u> .....	37
<u>ART. 98. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO</u> .....	37

### **CAPITULO 5º: SUELO NO URBANIZABLE**

<u>ART. 99. DEFINICIÓN Y CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE</u> .....	39
<u>ART. 100. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL</u> .....	39
<u>ART. 101. PARCELACIONES RÚSTICAS</u> .....	39

ART. 102. CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	40
---	----

## **CAPÍTULO 6º: SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

ART. 103 CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN.....	41
ART. 104. MEDIDAS CORRECTORAS.....	41
ART. 105 SUPUESTOS ESPECIALES: PROYECTOS SUPRAMUNICIPALES.....	41

#### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

ART. 106 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	41
ART. 107 USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS.....	42
ART. 108 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL.....	43
ART. 109 ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO.....	43
ART. 110 EDIFICIOS DESTINADOS A USO RESIDENCIAL.....	44

#### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**

ART. 111 NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	45
ART. 112 EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS.....	45
ART. 113. EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL.....	46
ART. 114. EDIFICACIONES VINCULADAS A USO RESIDENCIAL.....	46
ART. 115. EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.....	46

## **CAPITULO 7º:SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMETE PROTEGIDO**

### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

ART. 116. PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS.....	47
ART. 117. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. OBJETO Y ALCANCE.....	47
ART. 118. PROTECCION DEL ARBOLADO Y PAISAJE.....	47
ART. 119. PROTECCION DE LOS RECURSOS DE AGUA.....	48
ART. 120. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS.....	48
ART. 121. PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.....	48
ART. 122. PROTECCION RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES.....	48
ART. 123. PROTECCION RESPECTO DEL VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS.....	49
ART. 124. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.....	49
ART. 125. PROTECCION RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS.....	49
ART. 126. PROTECCIÓN RESPECTO A CARRETERAS.....	49
ART. 127. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA.....	50
ART. 128. PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.....	50

ART. 129. PROTECCION DEL CERNÍCALO PRIMILLA.....	50
--	----

ART. 130. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.....	51
--	----

## **SECCIÓN SEGUNDA:**

### **ZONAS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN**

ART. 131 CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN	
---	--

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....	51
------------------------------------	----

ART. 132. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.....	51
---	----

ART. 133. - E1. PROTECCIÓN DE MONTES.....	51
---	----

ART. 134. – E 2. PROTECCIÓN DE ZONAS L.I.C.....	52
---	----

ART. 135. - E.3.-ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (Z.E.P.A.S).....	52
--	----

ART. 136. – E 4.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y RECURSOS HIDRICOS.....	52
---	----

ART.137. – E 5. PROTEGIDO POR SUS VALORES CULTURALES.....	53
---	----

ART 138. – E.6 PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES.....	53
---	----

ART.139. – E 6. DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	53
--	----

### **TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

ART. 140 CLASIFICACIÓN.....	54
-----------------------------	----

ART. 141 PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN Y CONSERVACIÓN.....	54
---	----

ART. 142 NIVELES DE PROTECCIÓN.....	55
-------------------------------------	----

ART. 143 PROTECCIÓN INTEGRAL.....	55
-----------------------------------	----

ART. 144 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	55
--------------------------------------	----

ART. 145 PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	56
------------------------------------	----

ART. 146 NORMAS DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.....	56
---	----

ART. 147 RELACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	57
--	----

ART. 148 RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.....	58
--	----

ART. 149 RELACIÓN DE ESCUDOS, CRUCES DE TÉRMINO Y PAIRONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO CON LA CATEGORÍA DE BIC.....	58
---	----

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: DEFINICIONES.....	59
--	----

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.....	60
------------------------------------	----

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	60
------------------------------	----

DISPOSICIÓN FINAL.....	60
------------------------	----

# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE HIJAR (TERUEL)

## NORMAS URBANISTICAS

### TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 1º: GENERALIDADES

##### ART. 1 NATURALEZA JURÍDICA Y FINALIDAD

El presente Plan General tiene naturaleza normativa y constituye el instrumento de ordenación integral del municipio de Híjar y como tal define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada y clasifica el suelo para establecer su régimen jurídico urbanístico y el de la edificación.

##### ART. 2. AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, junto con los restantes documentos gráficos y escritos del Plan, es la totalidad del Término Municipal de Híjar.

##### ART. 3. VIGENCIA

El Plan General entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro de sus normas. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido mediante la tramitación de los correspondientes procedimientos de modificación o revisión de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

##### ART. 4. CIRCUNSTANCIAS DE SU REVISION

La revisión del Plan será procedente con carácter general y obligatorio cuando:

- a) Se vea afectado por un planeamiento de rango superior.
- b) Dejen de ser válidos los fines y objetivos a los que responde.
- c) Se dé la aparición de factores de freno o desarrollo no existentes en la actualidad que alteren de manera importante los supuestos de partida.
- d) Haber alcanzado la ocupación del 80 % del suelo clasificado como Urbano en el Plan.
- e) Se dé una modificación del ámbito territorial del municipio.

##### ART. 5. MODIFICACION

Podrá modificarse el Plan para variar con carácter puntual algunas de sus determinaciones, si ello no altera la coherencia del documento general.

Las modificaciones deberán acompañarse de un estudio justificativo de su necesidad y consecuencias y su tramitación será la que establece la Normativa Urbanística para cada caso.

##### ART 6. OBLIGATORIEDAD

El Ayuntamiento, las Administraciones y los particulares, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan, tanto las de carácter gráfico como sus Normas, Ordenanzas y fichas de las Unidades de Ejecución. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que puedan concederse.

## **ART. 7. APLICACION E INTERPRETACION**

La aplicación e interpretación de los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Híjar, en ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General de Aragón, con arreglo a las leyes y de la jurisdicción de los Tribunales.

La interpretación de dichos documentos se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos atendiendo a un criterio finalista de acuerdo con la unidad y coherencia de éstos entre sí y la realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos del plan se aplicarán los siguientes criterios:

- Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan, no obstante lo cual, cuando existiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medioambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.
- En las determinaciones gráficas contradictorias, prevalecerán las reflejadas en los planos de escala menor o de carácter más específico.
- En las cuantificaciones numéricas reflejadas en planos y Memoria, prevalecerán las de los planos.

## **ART. 8. INFORME URBANISTICO**

Los particulares tendrán derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

La solicitud deberá identificar la finca de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el solicitante y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información, señalando el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca y los usos autorizados en la misma, así como su intensidad.

## **CAPITULO 3º: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL – INSTRUMENTOS**

### **ART. 9. COMPETENCIA**

La competencia para el desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares tal como reconoce la legislación urbanística.

### **ARTÍCULO 10 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

El desarrollo del Plan General se efectuará de acuerdo con la legislación urbanística y los contenidos de las presentes normas, según cada clase y categoría de suelo mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle y, en su caso, mediante la celebración de los convenios urbanísticos reconocidos en la legislación urbanística.

### **ART. 11. PLANES PARCIALES**

Para el desarrollo de las previsiones del Plan en Suelo Urbanizable se elaborarán Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones de la legislación urbanística en vigor.

### **ART. 12. PLANES ESPECIALES**

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan y en las áreas así señaladas deberán redactarse Planes Especiales, de acuerdo con lo que disponga la reglamentación urbanística en vigor.

Al darse totalmente ordenado el suelo urbano, sólo serán necesarios Planes Especiales de Reforma Interior en las áreas que el Plan General señale expresamente. Si de su formulación resulta la modificación de la estructura urbana, deberá realizarse previa o simultáneamente la modificación del Plan.



### **ART. 13. ESTUDIOS DE DETALLE.**

Podrán formularse para completar o adaptar las determinaciones del Plan General en suelo urbano, y de los Planes Parciales y Especiales, con el alcance señalado en la legislación urbanística en vigor.

### **ART. 14. CONVENIOS URBANISTICOS**

Son instrumentos pensados para colaborar en el desarrollo de la actividad urbanizadora. Pueden ser de planeamiento y de gestión, y suscribirse entre la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Híjar, conjunta o separadamente, y otras Administraciones públicas, o con particulares.

### **ART. 15. ORDENANZAS URBANISTICAS**

Complementan el Plan General, al que no pueden alterar, y regulan aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo; y las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

## **CAPITULO 4º: EJECUCION DEL PLAN GENERAL: INSTRUMENTOS**

### **ART. 16. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

La ejecución del Plan General en el suelo urbano no consolidado y urbanizable se desarrollará sistemáticamente mediante proyectos de urbanización en unidades de ejecución que garanticen el reparto equitativo de beneficios y cargas, conforme a los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

La ejecución directa de los sistemas generales o las obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones o espacios públicos existentes en el suelo urbano consolidado podrá realizarse de manera asistemática sin unidades de ejecución.

La ejecución consistente en completar la urbanización ya existente o su reforma, así como las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico, en suelo urbano consolidado, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local.

### **ART. 17 UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse, además de en el presente Plan General, en los Planes Especiales para el suelo urbano y en los planes Parciales para el suelo urbanizable.

La modificación, supresión así como su establecimiento, cuando no estuviera contenida en los Planes, seguirá el mismo procedimiento de aprobación establecido para los estudios de detalle en la legislación urbanística.

### **ART. 18 SISTEMAS DE EJECUCIÓN**

La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas por el presente plan se llevará a cabo de acuerdo con los sistemas previstos en la legislación urbanística.

### **ART. 19 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones en materia de urbanización previstas en el Plan General y en los Planes Especiales y Parciales.

Los proyectos de urbanización incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una unidad de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Tampoco podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

## **ART. 20. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los proyectos de urbanización contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, en las que se indique el orden y plazo de realización, planos de información, situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto con las correspondientes mediciones y cuadros de preciso descompuestos, y pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

## **ART. 21. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS**

Los proyectos de obras ordinarias tienen por finalidad la ejecución de las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico en el suelo urbano consolidado, y las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

## **ART. 22. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable. Deberán estar suscritos por técnico competente con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

## **ART. 23. PROYECTOS DE OBRAS MAYORES**

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas que de acuerdo con la legislación vigente requieran de proyecto técnico para su realización, además de las que se definen a continuación:

1º.- Las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial, ni público y se desarrollen en una sola planta.

2º.- Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

3º.- Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

## **ART. 24. PROYECTOS DE OBRAS MENORES**

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

La autorización de obras menores corresponde al Ayuntamiento, sin exigirse proyecto técnico, salvo en los supuestos previstos en la legislación vigente de orden industrial que exige previa autorización de organismo competente en materias de industria, seguridad en el trabajo, etc.

En los casos de alumbrado interior, calefacción, aire acondicionado, fontanería, colocación de andamios, etc. se exigirá que la empresa instaladora cuente con los permisos y autorizaciones suficientes para realizar la instalación (licencia de instalador) otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

## CAPITULO 5°: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

### ART. 25. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

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

### ART. 26 TIPOS DE LICENCIA

#### - LICENCIA AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA

La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

#### - LICENCIA DE INICIO DE ACTIVIDAD

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas.

#### - LICENCIA DE APERTURA

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada 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 o 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 correspondiente.

#### - LICENCIA DE OCUPACIÓN

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas que se exigirá para primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sea necesarias las licencias de actividad clasificada ni la de apertura.

#### - LICENCIA DE INSTALACIÓN

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera alguna de las licencias a las que se refieren los puntos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

#### - LICENCIA URBANISTICA

Estarán sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que se señalaren.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
6. Las obras de instalación de servicios públicos.
7. Las parcelaciones urbanísticas.
8. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
9. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
10. El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones, de todas clases existentes.
11. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
12. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
13. Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo,
14. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
15. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

#### **ART. 27. TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO**

Cuando los actos sujetos a licencia se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá ésta sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

#### **ART. 28. COMPETENCIA**

La concesión de las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

En ese supuesto el peticionario de una licencia que ejecute las determinaciones de un proyecto técnico que sean contrarias a la normativa urbanística, no tendrá derecho a indemnización si posteriormente se ordena la suspensión de actividades o la demolición de lo construido.

#### **ART. 29. EFECTOS**

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en las presentes normas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas por el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

4. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

5. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

### **ART. 30. SOLICITUD DE LICENCIA**

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

### **ART. 31. INICIACION Y CADUCIDAD**

1. Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo,

Con carácter previo a la resolución se dará audiencia al interesado por plazo no inferior a diez días ni superior a quince, quien podrá solicitar una prórroga por causa justificada para el inicio o la reanudación de las obras o actividades.

2. El Ayuntamiento por razones de policía urbana y de adecuado cumplimiento de las normas urbanísticas, podrá señalar en el acto de otorgamiento o con posterioridad al mismo un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia.

3. Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

4. La prórroga del plazo de iniciación de la obra o actividad objeto de la licencia devengará las correspondientes tasas.

5. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado al Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiese acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias.

### **ART. 32. PROCEDIMIENTO**

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local y la resolución que las otorgue o las deniegue deberá ser motivada.

2. El procedimiento general es el establecido en la normativa urbanística vigente en cada momento.

3. Son procedimientos especiales:

a) El previsto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. La obtención de la licencia de instalación que dicha Ley prevé para las actividades sujetas al mismo será condición inexcusable para la concesión de la licencia de actividad.

b) Los proyectos de obras e instalaciones relativos a espectáculos públicos y actividades recreativas se tramitarán conjuntamente con la Ley 11/2005 y la licencia urbanística que se otorgue autorizará tanto las obras e instalaciones como el uso a que se destinen, si bien, el comienzo de la actividad se sujeta a la obtención de la oportuna licencia de inicio de actividad.

c) Para la concesión de licencias en Conjuntos Históricos, Monumentos y otros Bienes de Interés Cultural se requerirá la autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. La incoación de un expediente de Declaración de Interés Cultural determinará la suspensión de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, todo ello, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

d) Cuando en una obra o instalación a realizar en Suelo No Urbanizable coexisten varios ámbitos de protección, deberá aplicarse el régimen de protección más restrictivo de todos ellos

### **ART. 33. CLASIFICACION DE LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN**

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
- b) Licencias para obras de rehabilitación y reforma:
- Obras necesarias para alcanzar la seguridad y adecuación estructural de un edificio.-
  - Obras de mejora y renovación de cerramientos e instalaciones así como las necesarias para conseguir el confort, la higiene y la estanqueidad (adecuación de habitabilidad).
  - Modificación o nueva instalación de accesos, escaleras, ascensores, y eliminación de barreras arquitectónicas.
  - Obras de tabiquería en que se varíe sustancialmente la tipología y organización de la edificación, e incluso, su uso y/o número de viviendas.
  - Obras de restauración para devolver a las edificaciones de interés histórico-artístico su valor originario.
  - Aquellas inicialmente consideradas como menores que, dada su intensidad y escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su integración en este grupo.
- c) Licencias para obras menores.

#### **ART. 34. DOCUMENTACION**

A la solicitud de licencia para la ejecución de obras e instalaciones deberá acompañarse proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional. Se presentarán tantos ejemplares del proyecto como Organismos hayan de informar la petición y uno más que se devolverá al peticionario debidamente compulsado una vez otorgada la licencia.

Las solicitudes de obras menores que no necesiten de intervención de técnico, deberán ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación así como del presupuesto de las mismas. Propuesta que podría revisarse por el Ayuntamiento para evitar infravaloraciones.

#### **ART. 35. TRANSMISIÓN**

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo constructor o empresario deberán comunicarlo por escrito a la Corporación, sin lo cual quedarán ambos, sujetos a todas las responsabilidades que se derivaren para el titular.

#### **ART.36. MODIFICACIONES**

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico, en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en el certificado final de obra a presentar para la licencia de primera ocupación se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma así como el presupuesto real de las obras ejecutadas. Esta documentación deberá estar debidamente visada.

#### **ART. 37. OTRAS OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O PROMOTOR**

El propietario está obligado a:

- a) Poner en conocimiento de La Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.
- b) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se alude en el artículo anterior.
- d) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo y vuelo de la vía pública.
- e) Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.

f) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del n° de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle (con arreglo al modelo oficial).

## **CAPITULO 6º: DEBER DE CONSERVACION**

### **SECCION PRIMERA: ORDENES DE EJECUCIÓN**

#### **ART. 38. CONTENIDO**

1. 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.
2. La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.
3. Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

#### **ART. 39. PROCEDIMIENTO.**

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.
2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

#### **ART. 40. SUBVENCIONES.**

1. Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el 10 por 100 de dicho presupuesto.
2. En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.
3. La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

#### **ART. 41. OPCIÓN**

1. Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el artículo anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.
2. Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo por circunstancias objetivas sobrevenidas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y, a consecuencia de ello, se produzca la situación legal de ruina, el límite ordinario del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

#### **ART. 42. CUMPLIMIENTO**

1. La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

2. Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

#### **ART. 43. EJECUCIÓN FORZOSA**

1. La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a tres meses, sin que el importe de cada una de ellas pueda exceder del 5 por 100 del presupuesto de las obras, hasta un máximo de cinco multas.

2. En cualquier momento podrá el ayuntamiento optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

### **SECCION SEGUNDA: DECLARACIÓN DE RUINA**

#### **ART. 44. SUPUESTOS**

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, se aplicará lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos.

#### **ART. 45. ALTERACIÓN DE LA RUINA**

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

2. En todo caso, cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

#### **ART. 46. APEOS**

Cuando el edificio se halle ruinoso, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores de la misma, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancias de las autoridades o particulares.

#### **ART. 47. OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE ELEMENTOS PARA APEOS**

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo precedente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.



#### **ART. 48. EJECUCION DE OBRA POR EL AYUNTAMIENTO**

Si los propietarios no se atemperan al cumplimiento de los decretos de Alcaldía, originados por las disposiciones que anteceden, se procederá por el Ayuntamiento a llevarlos a efecto en el término de cuarenta y ocho horas una vez evacuado el informe pericial definitivamente, y reintegrándose de los gastos que se le originen por los medios señalados en la legislación administrativa, caso de que el propietario se negase a satisfacerlo.

#### **ART. 49. APEOS URGENTES**

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

#### **ART. 50. DEMOLICIONES**

Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento y el técnico municipal correspondiente en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianeras).

#### **ART. 51. ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES**

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en las calles y se situarán sólo en el interior de la casa o solar, o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización.

### **CAPÍTULO 7º: PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **ART. 52. COMPROBACION E INSPECCION**

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos competentes de la Diputación General de Aragón y por el Ayuntamiento.

Corresponde a éste último la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Las competencias inspectoras se ejercerán indistintamente por cualquiera de los órganos que las tengan atribuidas, mediante inspectores urbanísticos de conformidad con el alcance señalado en la legislación urbanística en vigor.

Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente Normativa. De resultar injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la inspección.

#### **ART. 53. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN**

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando, en su caso, lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

#### **ART. 54. OBRAS TERMINADAS**

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

#### **ART. 55. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS**

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, 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 urbanística grave o muy grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres 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.

#### **ART. 56. REVISIÓN**

1. Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

## **CAPITULO 8º: CONDICIONES DE USO**

### **SECCIÓN PRIMERA: REGULACION GENERAL**

#### **ART. 57. OBJETO Y ALCANCE**

El objeto de estas normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos y coexistencia entre ellos.

#### **ART. 58. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS**

Se consideran las siguientes:

- a) En edificio exclusivo, rodeado de espacio libre.

- b) Coexistiendo con otros dentro de una misma manzana, pero en edificios con estructura independiente.
- c) Coexistiendo con otros dentro de un mismo edificio y estructura:
  - c.1. En sótano
  - c.2. En semisótano
  - c.3. En planta baja
  - c.4. En plantas alzadas

#### **ART. 59. CLASES DE USOS SEGÚN SU INTENSIDAD**

Los usos del suelo y de los edificios se clasifican en:

- Uso dominante: Es el uso más característico y dominante en una determinada zona o edificio.
- Usos compatibles: Son los usos permitidos en una zona del suelo o edificio, cuya implantación se admite junto al uso principal.
- Usos incompatibles: Son los usos cuya implantación no esta admitida en una determinada zona de suelo.

#### **ART. 60. CLASES DE USOS SEGÚN SU FINALIDAD**

Se clasifican en cuatro grupos atendiendo a su finalidad:

##### **A. RESIDENCIAL:**

Destinado al alojamiento de personas. Dentro de él se escalonan las intensidades y comprende tanto las viviendas colectiva con propiedad horizontal, como las unifamiliares entre medianeras y las de condición aislada.

##### **B. PRODUCTIVO:**

Es el destinado a las producciones de bienes y servicios, excepto aquellos servicios incluidos en los grupos C y D. Se compone, a su vez, de cuatro subgrupos: Usos agrarios, usos industriales, usos comerciales y oficinas.

##### **B.1. Uso agrario**

Es el uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y forestales, que por su naturaleza se vincula al medio rural. Comprende dos subgrupos: agrícola (B.1.1) y ganadero (B.1.2).

##### **B.2. Industrias y almacenes en medio rural**

Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento, las actividades ganaderas de carácter industrial y las industrias agrarias que tengan por objeto la primera transformación o comercialización de los productos en su entorno. Por razón de las características de su proceso productivo o de los materiales utilizados, que las hace inadecuadas para su ubicación en suelo urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para cada caso se determinen.

##### **B.3. Uso industrial**

Es el uso productivo correspondiente a actividades de transformación de materias, conservación, almacenamiento, distribución y transporte de productos (sin venta directa al público), talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, actividades artesanas y estaciones de servicio, lavado y reparación de automóviles.

##### **B.3.1. Industrias y almacenes en medio urbano**

Son aquellas actividades cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano, y comprende las actividades excluidas de calificación y las actividades molestas con las limitaciones que establecen las presentes Normas, incluyendo los pequeños talleres y actividades artesanas.

#### B.4. Uso Comercial

Uso productivo de prestación de servicios privados y venta al público. Comprende los establecimientos comerciales al por mayor y por menor, actividades financieras (bancos) y las relacionadas directamente con ellas

Comprende también las actividades de espectáculos y recreativas y los restaurantes, cafeterías, cafés, locales de reunión, bares y similares, todas ellas sujetas al Reglamento de Espectáculos.

#### B.5. Uso Oficinas

Prestación de servicios privados al público de tipo administrativo, empresarial y de despachos profesionales.

### C. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Es el uso correspondiente a las actividades que atienden necesidades sociales de cultura intelectual o física, asistencia y vida de relación, en forma pública, privada o colectiva. Comprende los siguientes apartados:

#### C.1. Residencias colectivas

Tanto las dedicadas a alojamiento de personas de forma estable con utilización de servicios e instalaciones comunes (residencias de empresa, estudiantes, ancianos, comunidades, etc.) como las de uso hotelero.

#### C.2. Equipamiento de interés público

Comprende, con independencia de su carácter público o privado, los usos dotacionales que corresponden a necesidades colectivas de carácter docente, cultural, sanitario, asistencial o religioso. Cuando alguno de estos usos implique el alojamiento de personas o la asistencia de espectadores, deberá cumplir además las normas propias del uso residencial o del uso de espectáculos. Se subdivide a su vez, en los siguientes:

##### C.2.1. Educacional - docente

Abarca todos aquellos relacionados con la enseñanza entendida de modo general.

##### C.2.2. Religioso

Las edificaciones utilizadas para el culto o actividades religiosas de carácter confesional. Se permiten utilidades compatibles con la actividad principal.

##### C.2.3. Dotaciones y Servicios en general.

Donde se engloban los usos culturales, asistenciales, sanitarios, recreativos, de espectáculos, etc.

##### C.2.4. Garajes y aparcamientos en edificio exclusivo.

##### C.2.5. Servicios de infraestructuras:

Uso destinado a la prestación de servicios por la Administración, directamente o a través de intermediarios, incluyendo algunas actividades privadas como la telecomunicación y el establecimiento y conservación de las infraestructuras. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen en este uso los mataderos, los cementerios, los vertederos de basura, los centros emisores y las instalaciones al servicio del transporte y la distribución del agua y de la energía, antenas, etc.

### D. USOS DESTINADOS AL OCIO Y LA RELACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS

#### D.1. Uso deportivo

Se incluyen en este apartado los espacios y construcciones destinados a la práctica del deporte y su observación como espectáculo, así como todas las instalaciones anexas necesarias.

#### D.2. Zonas verdes y espacios libres

Equipamiento correspondiente a la dotación de espacios ajardinados y arbolados que excluyen otros usos y aquellos otros de dominio exclusivamente peatonal destinados al juego, la relación y el ocio colectivos.

## **ART. 61. COMPATIBILIDAD DE LOS DISTINTOS USOS**

En suelo urbano serán compatibles los usos residenciales con aquellos usos productivos que no impliquen una especial incomodidad, insalubridad o peligro para las viviendas, con arreglo a las limitaciones que las presentes Normas establecen para cada zona, así como a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Esta compatibilidad se extiende pues a algunos usos agrarios tradicionales en los núcleos, a las industrias en medio urbano, al comercio y a las oficinas.

En todo caso, se cumplirá lo establecido en el Decreto 94/2009 Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Se consideran siempre compatibles los usos de equipamiento y de dotaciones y servicios públicos e infraestructuras urbanas, en la medida en que precisen instalarse sobre una u otra clase de suelo. Regulándose además la compatibilidad entre los equipamientos de interés público. Y de éstos, en el uso C.1 (residencias colectivas).

## **ART. 62. EVALUACION DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES Y NOCIVAS**

Desde el punto de vista de los usos urbanísticos, además de las limitaciones de carácter general y las propias de determinados suelos que se contienen en las presentes Normas, la protección del medio ambiente se efectúa mediante la sujeción de las actividades que pudieran deteriorarlo a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

## **ART. 63. ACTIVIDADES CLASIFICADAS**

Son aquéllas que, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, así se determinan.

Las actividades clasificadas deberán contemplar, en su caso, la directriz sectorial correspondiente.

Las actividades molestas son aquellas que constituyen o pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que eliminen.

Las actividades insalubres y nocivas son aquéllas que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, o puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Las actividades peligrosas son. aquéllas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones y otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

## **SECCIÓN SEGUNDA: REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS**

### **ART. 64. USO RESIDENCIAL**

Comprende esta regulación los apartamentos, viviendas unifamiliares (aisladas, pareadas, en hilera o entre medianeras), viviendas colectivas en un sólo edificio con accesos y servicios comunes.

No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Las de planta baja tendrán el nivel del pavimento a una altura igual o superior al nivel de la acera a la que dan frente en todos sus puntos.

Todos las viviendas de nueva construcción, tendrán el carácter de exteriores, de tal manera que, al menos, la habitación destinada a sala de estar y en una anchura de 3 metros dé frente a calle, plaza o espacio libre (público o privado), siempre que este último tenga unas dimensiones tales que sea posible inscribir en él un círculo de 6 metros de diámetro.

El tamaño mínimo de cualquier vivienda, será de 35 m<sup>2</sup>. útiles de superficie cerrada (apartamento). Los dormitorios no podrán constituir locales de paso. Los aseos y servicios higiénicos tendrán entrada independiente y su acceso no podrá realizarse directamente desde salas de estar o cocinas.

Las normas de ventilación e higiene se regularán en las ordenanzas de este Plan y en su defecto, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

## **ART. 65. USO INDUSTRIAL**

### CONDICIONES GENERALES:

Cumplirán las de las disposiciones vigentes y en especial:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.
- Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.
- Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de Febrero).
- Documento DB SI del C T E.

### ACCESOS:

Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales.

El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada de carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobra en la calle para el acceso de vehículos.

Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de la zona de descarga citada, se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta y a las horas que señale el Ayuntamiento.

Dentro de este uso, se distinguen dos subclases:

#### a) Industria especial, compatible con vivienda

Es la de menor tamaño y con molestias corregibles, de tal que se pueden dar en edificios mixtos con vivienda y/o en las proximidades de suelo residencial (Edificios mixtos o exclusivos). Aplicando para ello las condiciones establecidas en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Incluyen también almacenes, garajes y aparcamientos sólo en plantas bajas. No se permitirá su situación en plantas alzadas.

Los tamaños mínimos y máximos se regulan por separado en cada una de las zonificaciones.

En ningún caso se superarán en el interior de las viviendas próximas los siguientes límites en el nivel de ruido:

Entre las 8 y las 22 horas ..... 45 dB(A)

Entre las 22 y las 8 horas ..... 30 dB(A).

#### b) Industria Neta:

De mayor permisividad, tamaño y alejamiento de la población, incluye las compatibles del apartado anterior y las molestas y nocivas, excluyéndose las insalubres y peligrosas.

Sólo se pueden situar en edificios exclusivos cuya única compatibilidad es con el uso de oficinas al servicio de la actividad principal.

## **ART. 66. COMERCIAL**

Se pueden desarrollar en varias categorías:

- a) Comercio detallista tradicional.
- b) Autoservicios.
- c) Edificios comerciales y grandes almacenes exentos.

Las dos primeras categorías son compatibles con otros usos. Pueden situarse en plantas semisótano, baja y plantas alzadas. En estos casos, su acceso será diferente y separado que el de las viviendas.

Los locales comerciales dispondrán de los vestuarios y aseos exigidos en cada caso por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se estará a lo dispuesto en Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

Caso de ser necesario, podrán usarse como almacenes, los locales en sótano.

Será de aplicación el Documento Básico DB SI del CTE y el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

La superficie máxima en cada caso se establece en las Normas según zona y clase de suelo.

Respecto del servicio de carga y descarga, deberá preverse sin que sea necesaria la realización de maniobras en la calle, sin restar capacidad a la vía y en las horas que señale el Ayuntamiento.

#### **ART. 67. OFICINAS**

Incluyen todas aquellas actividades administrativas o burocráticas públicas o privadas, que tengan carácter independiente, no adscritas a un uso principal. Entre otras podemos reseñar:

- Oficinas comerciales - Gestorías
- Financieras
- Agencias de seguros
- Despachos profesionales o técnicos (Si están anexos a la vivienda del titular se regularán por el uso residencial).

Sólo podrán estar situadas en las plantas bajas y alzadas de los edificios.

En cuanto a dotaciones, servicios, iluminación y ventilación, se estará a lo dispuesto para el uso comercial.

#### **ART. 68. DOTACIONES Y SERVICIOS**

Se regulará cada cual en función de su naturaleza y fin específico, cumpliendo todas las Normas vigentes sobre la materia.

- 1) Residencias colectivas
- 2) Equipamientos de interés público

Según su carácter se hallarán sujetos a las normas del Ministerio de Educación, a la Ley 11/2005 del Gobierno de Aragón, etc.. Y siempre al documento DB SI del C T E y al resto de las Normas Básicas de la Edificación que sean de obligado cumplimiento.

La restricción en función de tamaños, se concreta en las normas urbanísticas de cada zona.

Si el uso genera tráfico importantes, necesidad de abastecimiento o da aparcamiento, deberá de plantearse su solución al Ayuntamiento para someterla a su aprobación. Limitándose dichos usos en función de las dimensiones del sistema viario y en la regulación detallada por zonas.

#### **ART. 69. ACTIVIDADES EXISTENTES**

Quienes a la fecha de la aprobación del Plan vinieren ejerciendo actividades de las no permitidas en cada zona con la debida Autorización Municipal, serán respetados en sus derechos adquiridos, sin perjuicio de la obligación que les incumbe de establecer los elementos correctores necesarios. En caso de que sea técnicamente imposible establecer los elementos correctores y en consecuencia, fuese necesario suspender la actividad o trasladarla, se indemnizará al propietario de la misma con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

## **TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1º: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO**

#### **ART. 70. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

Tiene la condición de suelo urbano el grafiado como tal en los planos por tener las siguientes cualidades:

- 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.

#### **ART. 71. CATEGORÍAS**

De acuerdo con la legislación urbanística el Plan General distingue las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

#### **ART. 72. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR**

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que en cada caso establezca el planeamiento.
2. No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.
3. Sin embargo, en casos justificados, podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan, conforme a los artículos siguientes, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

#### **ART. 73. SOLAR**

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

- a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el mismo, debiendo tener en todo caso señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Si no existiese planeamiento o si éste no concretare los requisitos, se precisará que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en los términos señalados en la legislación urbanística, la vía a que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras. En este supuesto de ausencia de determinaciones suficientes del planeamiento, la cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de la parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

#### **ART. 74. NORMAS COMUNES PARA EL SUELO URBANO**

Serán de obligado cumplimiento en todas las zonas del suelo urbano las siguientes normas:

#### **RESERVA DE APARCAMIENTOS**



Se establece una reserva mínima de una plaza por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial y de oficinas para todas aquellas actuaciones que sean de nueva planta.

En las zonas industriales, estos aparcamientos no se podrán situar restando capacidad al sistema viario.

En el caso de los edificios que por su naturaleza y destino puedan generar una concentración especial de vehículos, se requerirá un estudio de intensidad y movimiento, incluyendo las correspondientes soluciones propuestas.

En las actuaciones de rehabilitación no será de estricta aplicación si, en su caso, se justifica la imposibilidad de su cumplimiento. En aquellos casos en que la edificación de nueva planta se sitúe en zonas de sistema viario estrecho (anchura menor de 4 m. y topografía accidentada), se podrá eximir de su cumplimiento.

Con independencia de lo anteriormente señalado, no será obligatorio sino solamente recomendable el cumplimiento de esta norma en aquellas actuaciones edificatorias que se lleven a cabo en solares cuya superficie no supere 200 m<sup>2</sup>.

#### TRATAMIENTO DE PARAMENTOS Y MEDIANILES AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos (medianiles, fachadas interiores y a patios de parcela; etc.) que queden al descubierto bien por darse una diferencia de número de plantas entre edificios colindantes, bien por la diferente altura que puedan poseer (distintas alturas libres calles en pendiente, etc...), por la situación topográfica de la edificación o por la diferencia de fondos edificables, deberán recibir el tratamiento de fachada.

#### MANCOMUNACION DE PATIOS DE MANZANA

Será obligatoria la mancomunidad de los patios de manzana que se creen, bien por estricto cumplimiento de las determinaciones del planeamiento o bien por deseo de los propietarios y/o promotores de las actuaciones.

## CAPITULO 2º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### ART. 75. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Son los suelos grafiados como tales en los planos correspondientes, que están sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

Tiene una extensión de **96.960,17 m<sup>2</sup>**.

### ART. 76 DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Salvo que el Plan General determine pormenorizadamente su ordenación, el desarrollo del suelo urbano no consolidado requerirá la aprobación de las figuras de desarrollo que expresamente se señalen en este Plan General para cada uno de los ámbitos delimitados, con sujeción a los objetivos y condiciones que establecen estas normas, y con el contenido y finalidad que para estos instrumentos señala la legislación urbanística.

Los planos de calificación y regulación del Suelo contienen la delimitación específica de los ámbitos pertenecientes a esta categoría de suelo.

### ART. 77. DETERMINACIONES PARA LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las presentes normas incluyen un anexo en el que se regula de manera pormenorizada cada uno de los ámbitos delimitados de suelo urbano no consolidado.

### ART. 78. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

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

c) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.

d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

#### **ART. 79. UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Siempre afectan al Suelo Urbano No Consolidado y su objeto es crear y organizar una estructura ordenada acorde con el entorno consolidado así como proceder a la urbanización completa de los terrenos incorporados a la Unidad y proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los distintos propietarios de las mismas.

En todo caso se trata de áreas en las que se impone un paso previo (ordenación detallada, reparto de beneficios y cargas) antes de proceder a la edificación, por lo que su ejecución es diferente a la del resto del suelo urbano.

Tras la ejecución de las Unidades de Ejecución, dichas áreas se incorporan al suelo urbano consolidado a efectos de futuras actuaciones que ya podrán ser puntuales pues se habrán cubierto los objetivos de la unidad y ésta, ya configurada, se habrá incorporado al suelo urbano consolidado.

Se establece un plazo de 6 años para la aprobación del proyecto de urbanización y de 8 años para la ejecución de la reparcelación del ámbito de cada una de las Unidades de Ejecución que figuran en el PGOU de Híjar.

La regulación detallada de cada una de ellas, en ficha individual, se contiene en anexo a las presentes normas.

Su numeración y delimitación consta en la documentación gráfica de planos de Calificación de Suelo.

#### **ART. 80. PLAZOS, CONDICIONES, Y PRIORIDADES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- a) Plazos: Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución, se establece un plazo máximo de 8 años.
- b) Prioridades. Salvo que el Ayuntamiento determine otra cosa, se establece el desarrollo prioritario de las unidades de ejecución nº 6 y 7 debido a la necesidad de un desarrollo concéntrico del municipio y de cubrimiento de los huecos urbanos existentes en Híjar.  
Con independencia de ello, la prioridad en el desarrollo de las unidades de ejecución, podrá ser alterada en función de la existencia de iniciativa privada que posibilite el desarrollo de aquellas unidades de ejecución que no se han considerado prioritarias. Para ello, el Ayuntamiento podrá exigir al o a los propietarios de éstas, la acreditación de la capacidad económico – financiera que garantice el desarrollo de las mismas, o que representen como mínimo el 70 % de la propiedad.
- c) Condiciones: No se establecen condiciones específicas para el desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución previstas en el PGOU de Híjar salvo las establecidas en la normativa urbanística que le sea de aplicación en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan.  
El desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 9 (Industrial) queda condicionado a que el actual polígono industrial adyacente, se haya desarrollado como mínimo al 80 % de su capacidad.

### **CAPÍTULO 3º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES**

#### **ART. 81. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN**

El suelo Urbano consolidado es el grafiado expresamente como tal en los planos de calificación y regulación del suelo y se define por exclusión del suelo urbano categorizado como no consolidado. Tiene una superficie de **394.300,00 m<sup>2</sup>**.

#### **ART. 82. RÉGIMEN APLICABLE**

Los propietarios de suelos urbanos consolidados están sujetos al régimen común establecido en el capítulo I del presente título segundo y a las obligaciones descritas en el artículo siguiente, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

### **ART. 83. OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

En suelo urbano consolidado, los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15 por 100 de la superficie de la finca.
- c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

### **ART. 84. REGULACIÓN**

En este capítulo se establecen para cada zona los parámetros constructivos que le son de aplicación según el siguiente orden:

- Usos
- Edificabilidad
- Altura
- Parcela mínima
- Ocupación máxima
- Alineaciones

Se exime de su cumplimiento a las obras de rehabilitación que podrán mantener sus actuales características de volumen y altura si con ello pueden alcanzar la adecuación a las condiciones de habitabilidad.

## **SECCIÓN SEGUNDA: ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

### **ART. 85. ZONA CASCO HISTÓRICO**

Esta zonificación se aplica únicamente al barrio de la Judería, que tiene el carácter de BIC

#### **USOS**

#### **USO DOMINANTE:**

Residencial en cualquiera de sus variedades excepto las de condición aislada. Preferentemente organizadas en manzana cerrada, junto con la zona residencial intensiva.

#### **USOS COMPATIBLES:**

**Industrial:** De las del tipo S.2, de estas Normas y con las siguientes limitaciones: 300 m<sup>2</sup> y las establecidas por la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

- Potencia máxima instalada 10 CV.
- Nivel sonoro máximo - 45 Db día y 30 Db noche.

**Almacenes:** Hasta 300 m<sup>2</sup> siempre que no sean para materiales nocivos, insalubres y peligrosos.

**Comercial:** Sin más limitaciones que las derivadas del tráfico. Deberá resolver el sistema de abastecimiento, carga y descarga sin disminuir la capacidad de las vías y en el horario señalado por el Ayuntamiento.

Caso de ser edificios completos, dichas operaciones se realizarán en el interior de la instalación que deberá recaer a una vía de anchura igual o superior a 6 metros, (caso de industrias, almacenes y comercios).

**Espectáculos:** Subapartado del anterior, tendrán como tope 200 localidades, debiendo tener satisfactoriamente resuelta la evacuación, de acuerdo con la normativa vigente.

Oficinas: Sin limitaciones, salvo la prohibición de situarse en sótanos y semisótanos.

Residencias colectivas y hoteles: Permitidos únicamente los de capacidad igual o inferior a 100 camas. Tendrán el correspondiente número de plazas de aparcamiento, bien al aire libre bien bajo edificación en el propio edificio o parcela o en lugar próximo debidamente justificado. Con acceso en vías de anchura igual o superior a 6 metros.

Equipamiento de interés público y servicios: Sin más limitaciones que las del tamaño del parcelario y capacidad viaria para los de los grupos C.2.1; C.2.2. y C.2.3.

Garajes y aparcamientos: Únicamente permitidos en sótanos, semisótanos y en planta baja siempre que no ocupen más de un 50% y con acceso desde calles de anchura igual o superior a 4 metros.

Servicios de infraestructuras: Permitidos en edificios mixtos o exclusivos y previa justificación razonada de su necesidad ante el Ayuntamiento y con un tratamiento acorde con el entorno.

Uso deportivo: Solamente gimnasios y similares para la práctica del deporte, que no generen tráfico.

Uso verde y espacio libre: Siempre que sea compatible con las otras determinaciones de estas Normas: (en patios interiores, retranqueos, etc.).

#### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los demás no señalados explícitamente en la anterior relación.

#### EDIFICABILIDAD:

En esta zona, la edificabilidad se regula por fondos máximos y mínimos edificables y altura máxima.

Fondo máximo: 15,00 metros.

Altura máxima: 10,50 metros (Planta baja + 2 plantas alzadas)

Se admiten desniveles de una planta entre edificaciones colindantes. Los paramentos que puedan quedar al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

En las manzanas recayentes a los cerros del Castillo, las tres plantas se contabilizan en la rasante de la calle de nivel inferior, no pudiendo sobrepasar la altura de PB + 1 planta alzada (6 metros) en la zona recayente a la calle o camino de nivel más alto.

PARCELA MINIMA: En las que proceden de nueva parcelación, 80 m<sup>2</sup>. de superficie y 6 mts. de anchura mínima de fachada. Se exceptúan las parcelas inferiores existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, para evitar dejar parcelas inedificables.

OCUPACION MAXIMA: La que resulte de la aplicación de las anteriores condiciones y de las ordenanzas de patios,

ALINEACIONES: Las señaladas en la documentación gráfica.

RETRANQUEOS: No se permiten.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Con independencia de las condiciones que se impongan por la Comisión del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, y con el fin de adecuar las nuevas edificaciones al ambiente del barrio de la Judería, se establecen las siguientes características genéricas de composición que complementan las señaladas en el art. 1.11 de las Ordenanzas:

Fachada tratada como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados, ni retranqueos con respecto a la alineación de vial a cuyo paramento continuo se añadirán huecos, balcones, elementos ornamentales, etc.

Los materiales de fachadas admitidos serán únicamente los revocos en grano fino y pinturas. Los colores serán exclusivamente los blancos en sus distintos tonos.

En reformas o rehabilitaciones se mantendrán los elementos significativos de fachada previo informe municipal y de la Comisión del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón,

Composición de huecos de fachada con ritmos constantes ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, valorando las características compositivas del entorno urbano.

Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios del entorno; en particular se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.

Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente que no será menor de 0,50 metros.

Disposición de alero, cornisa o elemento análogo de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.

Las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, aceptándose soluciones mixtas con este tipo de cubierta en zonas recayentes al interior de las parcelas o manzanas.

Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta.

Las bajantes de pluviales en caso de quedar vistas serán de material de cobre, zinc o aluminio lacado, debiéndose empotrar a la altura de planta baja.

Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsarias, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional.

Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como: Mansardas, cubierta de pizarra, de teja negra o teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc.

Se admite la colocación de zócalos exclusivamente con piedra natural de colores claros y despiece regular con una altura máxima de 0,90 metros.

También se admiten los que se realicen con revoco de mortero y pintura a semejanza de los existentes

Se admiten carpinterías exteriores de madera en su color natural o pintada; aluminio lacado en color y PVC en color; prohibiéndose los aluminios anodizados y lacados y PVC en color blanco.

Se evitarán instalaciones vistas no acordes con el carácter de la zona (pantallas de TV, paneles de energía solar, etc). Cuando por motivos de mejoras en las condiciones de habitabilidad se coloquen equipos de aire acondicionado estos deberán quedar ocultos, en la medida de lo posible, en fachada (En caso de que no sea posible su colocación en fachadas posteriores o terrazas).

## **ART. 86. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA**

### **USOS**

#### **USO DOMINANTE:**

Residencial en cualquiera de sus variedades, incluso la unifamiliar entre medianerías preferentemente organizadas en manzana cerrada.

#### **USOS COMPATIBLES:**

Todos los señalados en el apartado anterior

#### **USOS INCOMPATIBLES:**

Todos los no especificados en la anterior relación.

**EDIFICABILIDAD:** La resultante de aplicar la normativa de fondos y alturas señalada en el apartado anterior.

**FONDO EDIFICABLE:** Máximo 15 metros.

ALTURAS: Máximo 3 plantas (baja y dos alzadas) y 10,50 metros.

Como excepción, se permite una altura máxima de 13 metros (Planta baja + 3 plantas alzadas) en la manzana delimitada por las calles Travesía de Jardiel, C/. Otal, C/. Canilla y Avda. del Carmen así como en la calle Otal, plaza Sorripas, Carretera de Zaragoza y en los frentes de las manzanas recayentes a la Carretera de Alcañiz.

Se admiten desniveles de una planta entre edificios colindantes. Los paramentos que queden al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

PARCELA MINIMA: En las de nueva parcelación, 80 m<sup>2</sup> con ancho mínimo de fachada de 6 metros. Sin limitaciones en las parcelas procedentes de parcelaciones tradicionales anteriores a la aprobación de este documento. Únicamente se limita la anchura mínima de fachada que será de 3,50 metros. En los casos en los que una parcela tenga una anchura superior a 15 metros en su confrontación con el vial público, su tratamiento estético se fraccionará con el fin de mantener la tipología constructiva y tradicional de Hajar.

OCUPACION MAXIMA: La que resulte de la aplicación de las anteriores condiciones, del cumplimiento de las determinaciones de los planos y de las ordenanzas de higiene.

ALINEACIONES: Son las señaladas en la documentación gráfica.

RETRANQUEOS: No se permiten retranqueos. Se admiten aquellos existentes de construcciones realizadas recientemente y que quedarán como tolerados.

En las áreas de Tejerías y Eras si que se permiten retranqueos y deberán ser propuestos al Ayuntamiento previamente a la solicitud de licencia, debiendo éste, dar en su caso, la aprobación por escrito.

También se permiten en las zonas posteriores de las manzanas superiores recayentes al cerro del Castillo.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Con el fin de adecuar las nuevas edificaciones al ambiente del casco tradicional de Hajar, se establecen las siguientes características genéricas de composición que complementan las señaladas en el art. 1.11 de las Ordenanzas para las siguientes calles de la zona residencial intensiva:

Pza. España, Pza. Sorbias, Pza. de la Virgen, C/. Jardiel, C/. Ainsa, C/. Abadía, C/. Sta. Rosa, C/. Alta de la Virgen, C/. Sta. Ana, C/. Mosén Pedro, C/. Sta. María, C/. Otal, C/. Cuesta de Sta. Ana, C/. Jesús, C/. Cuesta del Olmo, C/. Paradas, C/. Baja de la Virgen, C/. San Roque, C/. San José, C/. San Blas.

Fachada tratada como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados, ni retranqueos con respecto a la alineación de vial a cuyo paramento continuo se añadirán huecos, balcones, elementos ornamentales, etc.

Los materiales de fachadas admitidos serán únicamente los revocos en grano fino y pinturas. Los colores serán exclusivamente los blancos en sus distintos tonos y los ocres suaves así como los tonos pastel acordes con los existentes.

En reformas o rehabilitaciones se mantendrán los elementos significativos de fachada previo informe municipal y de la Comisión del Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón,

Composición de huecos de fachada con ritmos constantes ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, valorando las características compositivas del entorno urbano.

Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores.

Disposición de alero, cornisa o elemento análogo de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.

Las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, aceptándose soluciones mixtas con este tipo de cubierta en zonas recayentes al interior de las parcelas o manzanas.

Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta.

Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien disposiciones falsarias, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional.

Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como: Mansardas, cubierta de pizarra, de teja negra o teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc.

Se admiten carpinterías exteriores de madera en su color natural o pintada; aluminio lacado en color y PVC en color; prohibiéndose los aluminios y PVC lacados en blanco.

Se evitarán instalaciones vistas no acordes con el carácter de la zona (pantallas de TV, paneles de energía solar, etc). Cuando por motivos de mejoras en las condiciones de habitabilidad se coloquen equipos de aire acondicionado estos deberán quedar ocultos, en la medida de lo posible, en fachada (En caso de que no sea posible su colocación en fachadas posteriores o terrazas).

## **ART. 87. ZONA RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA**

### **USOS**

#### **USO DOMINANTE:**

Residencial unifamiliar entre medianeras, en edificación abierta de condición aislada, pareada o en hilera.

#### **USOS COMPATIBLES:**

Todos los señalados en el apartado anterior

#### **USOS INCOMPATIBLES:**

Todos los no reseñados explícitamente en la anterior relación.

**EDIFICABILIDAD:** La resultante de aplicar las condiciones de fondo edificable y alturas.

**FONDO EDIFICABLE:** Máximo 12 metros.

**ALTURA MAXIMA:** 2 plantas, 7 metros.

Se admiten desniveles hasta de 1 planta entre edificaciones vecinas, debiendo dar tratamiento de fachada a medianiles y cuerpos que den al descubierto.

**PARCELA MINIMA:** 80 m<sup>2</sup> de superficie y 6 metros de anchura de fachada en las nuevas parcelaciones. Sin más limitación que la anchura mínima de fachada de 3,5 metros en las parcelaciones tradicionales anteriores a la aprobación del Plan.

**OCUPACION MAXIMA:** La resultante de la aplicación de estas Normas y de las Ordenanzas de Higiene.

**ALINEACIONES:** Las reflejadas en la documentación gráfica

**RETRANQUEOS:** Se permiten con un máximo de 3 metros

## **ART. 88. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA**

### **USOS**

#### **USO DOMINANTE:**

Residencial unifamiliar, en edificación abierta de condición aislada o pareada, con exclusión de las demás.

#### **USOS COMPATIBLES:**

**Almacenes:** Hasta 200 m<sup>2</sup>. en edificio aislado siempre que no se trate de materiales nocivos, insalubres y peligrosos. Con tratamiento acorde al entorno y con el perímetro plantado con, al menos, una hilera de árboles.

**Comercial:** En edificio exclusivo o aislado ó bien en edificio compartido en planta baja, con entrada independiente y ocupación máxima del 50%. Resolviendo a su costa los problemas de tráfico generados.

**Oficinas:** Sin limitaciones.

**Residencias colectivas y hoteles:** permitidas exclusivamente las de capacidad inferior a 20 camas.

Equipamiento y servicios: Grupos C.2.1., C.2.2. y C.2.3. Sin más limitaciones que las de resolver los problemas de tráfico y aparcamiento generados.

Servicios de infraestructuras: Los necesarios para el funcionamiento de la zona, con tratamiento arquitectónico acorde con el entorno.

Garajes y aparcamientos: Solamente en sótanos, semisótanos y en planta baja ocupando como máximo un 30%.

Deportivo: Sólo permitido para la práctica del deporte, sin que constituya espectáculo público.

Zonas verdes y espacios libres: Sin limitaciones.

#### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no reseñados explícitamente en la anterior relación.

ALTURA: 2 plantas, 7 metros como máximo.

PARCELA MINIMA: 110 m<sup>2</sup> superficie con anchura mínima de fachada 5,50 mts.

OCUPACION MAXIMA: 60% de la parcela neta. Los posibles retranqueos y su ubicación se fijarán en otro nivel de planeamiento aplicable en cada caso. (Plan Especial, Estudio de Detalle)

### **ART. 89. INDUSTRIA NETA**

#### USOS DOMINANTES:

Industrias y almacenes: En edificios aislados o adosados con las siguientes limitaciones:

La edificación no ocupará de manera continua una superficie mayor de 3.000 m<sup>2</sup>.

Las emisiones atmosféricas cumplirán la normativa específica

Vertidos de aguas: Serán los que no modifiquen la calidad de las aguas de los cauces naturales ni interfieran en el funcionamiento de la depuradora de aguas.

#### USOS COMPATIBLES:

Garajes y aparcamientos: Con iguales limitaciones que las señaladas en el apartado anterior.

Vivienda: Siempre que esté destinada al personal encargado del mantenimiento, vigilancia o conservación de las instalaciones del uso principal, con un máximo de 4 viviendas por Ha.

Comercial, administrativo y servicios: Siempre que respeten las limitaciones establecidas para el uso dominante.

Servicios de infraestructuras: Solamente los necesarios para asegurar el funcionamiento de la instalación

Zonas verdes: Siempre que se planten al servicio del uso principal y en lugares no previstos como edificables por el Plan.

#### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no reseñados expresamente.

EDIFICABILIDAD: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta industrial.

ALTURA: Naves: 1 planta, 12 metros máximo. En elementos puntuales o funcionales específicos se permitirá mayor altura. En todo caso esta excepcionalidad será sometida a aprobación previa del Ayuntamiento.

OTROS USOS: 3 plantas, 12 metros como máximo exceptuando los elementos especiales necesarios para el uso dominante.

PARCELA MINIMA: 400 m<sup>2</sup>. de superficie con un frente mínimo de 12 metros.



RETRANQUEOS: Las edificaciones estarán obligadas a un retranqueo de 3 mts. respecto del frente de la parcela recayente a viario y linderos, salvo acuerdo entre colindantes presentado por escrito al Ayuntamiento.

## **ART.90. DOTACIONES Y SERVICIOS**

Se encuentran situadas de manera dispersa en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica y comprenden todos los usos destinados a prestar alguna demanda rotacional de la población, incluyendo las destinadas a infraestructuras, con excepción de las zonas verdes y deportivas que se regulan de manera independiente.

Este uso engloba las siguientes categorías:

C.2.1.: Educacional - Docente

C.2.2.: Religioso

C.2.3.: Servicios en general

C.2.4.: Servicios de infraestructuras

### USOS

#### C.2.1 - EDUCACIONAL - DOCENTE

##### USO DOMINANTE:

Todos aquellos relacionados con la enseñanza en sentido general.

##### USOS COMPATIBLES:

Todo uso genérico de servicios, previa justificación de la falta de necesidad del dominante: culturales, asistenciales, sanitarios, recreativos, espectáculos, deportivo, etc.

Residencial: Solo si es necesario para el uso dominante y con el límite máximo de una vivienda por instalación destinada al encargado y/o vigilante del servicio.

Oficinas: Exclusivamente las necesarias para el funcionamiento del uso principal.

Aparcamientos: Los estrictamente necesarios para el funcionamiento del uso principal.

Zonas verdes y libres: Compatibles siempre que se planteen al servicio del uso principal, y en los lugares no edificables.

Servicios de infraestructuras: Si se justifica su necesidad par el funcionamiento del servicio.

USOS INCOMPATIBLES: Todos los demás.

#### C.2.2 – RELIGIOSO

##### USO DOMINANTE:

Iglesias, Ermitas y lugares destinados a cualquier tipo de culto, con usos complementarios (Casas de Ejercicios, etc.).

##### USOS COMPATIBLES:

Residencial: Sólo si es necesario para e funcionamiento del uso dominante y con el limite máximo de 1 vivienda en el caso de vigilante o encargado, y de una comunidad si el. uso está al cargo de una Institución, que puede comprender el albergue de personas reunidas para realizar actividades relacionadas con el uso principal.

Oficinas: Exclusivamente las necesarias para el funcionamiento del uso dominante.

Zonas verdes y libres: En aquellos espacios no edificables según estas Normas.

Aparcamientos: En aquellos casos en que la lejanía respecto del núcleo habitado justifican dicha reserva y en las zonas no edificadas

Servicios de infraestructuras: En los casos en que se justifique su necesidad para el funcionamiento del uso dominante.

#### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no reseñados explícitamente.

#### C.2.3 - SERVICIOS EN GENERAL

##### USO DOMINANTE:

Engloban todos los servicios de carácter asistencial, sanitario, cultural, ocio, espectáculos, etc., no incluidos en los apartados anteriores y que no tienen relación con los garajes o aparcamientos ni con las infraestructuras. Se incluyen las residencias colectivas (estudiantes, 3ª edad, etc.) que prestan un servicio a la comunidad.

##### USOS COMPATIBLES:

El Educativo-Docente, el Religioso y en casos justificados, el de Servicios de infraestructuras, ocupando todo o parte del espacio destinado al uso dominante, e incluso el Deportivo.

Residencial: El necesario para el buen funcionamiento del uso dominante o compatible en cada caso.

Oficinas: Exclusivamente las necesarias para el buen funcionamiento del servicio.

Garaje y aparcamientos: Los necesarios para el buen funcionamiento del servicio.

Zonas verdes y libres: Las no previstas como edificables por las Normas, o las que resten tras cubrir las necesidades de edificación del uso dominante.

##### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no reseñados explícitamente.

#### C.2.4 - SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

##### USO DOMINANTE:

Todo aquel relacionado con la prestación de un servicio de infraestructura: bien por la Administración, bien por concesionarios oficiales, tales como:

- Central telefónica
- Transformadores
- Depósitos de agua y estaciones elevadas
- Cementerios
- Vertederos de basura

##### USOS COMPATIBLES:

El resto de usos de servicios educativo, religioso, etc.

Residencial: El necesario para el buen funcionamiento del uso dominante o compatible en cada caso.

Oficinas: Exclusivamente las necesarias para el buen funcionamiento del servicio.

Garaje y aparcamientos: Los necesarios para el buen funcionamiento del servicio.

Zonas verdes y libres: Las no previstas como edificables por las Normas, o las que resten tras cubrir las necesidades de edificación del uso dominante.

##### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no reseñados explícitamente.

El establecimiento de los restantes condicionantes de las Normas es también de carácter abierto para posibilitar el mejor desarrollo del servicio y se regula de manera genérica para los diferentes usos de SERVICIOS, excepción hecha de los edificios catalogados.

EDIFICABILIDAD: La necesaria para desarrollar el servicio, sin rebasar el máximo de 2,75 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.

ALTURA: Máximo 3 plantas (baja y dos alzadas) 10 metros, excepto elementos especiales (torres, espadañas, antenas, chimeneas, etc.) relacionados con el funcionamiento del servicio.

ALINEACIONES: Con carácter de máximas las establecidas gráficamente por el Plan.

RETRANQUEOS: Retranqueos prohibidos en edificios catalogados y zona de casco antiguo. Permitidos en el resto de los casos.

## **ART. 91. USO DEPORTIVO**

### USO DOMINANTE:

Campos de deporte e instalaciones necesarias para las prácticas deportivas.

### USOS COMPATIBLES:

Residencial: Exclusivamente la o las viviendas destinadas al encargado y/o vigilante de la instalación. Con un máximo de una vivienda por instalación.

Almacenes: Solamente los necesarios para el funcionamiento del uso dominante.

Oficinas: Solamente las necesarias para el funcionamiento de las instalaciones.

Servicios: Compatibles los C.2.1. y C.2.3. siempre que complementen al uso dominante o que su instalación sea necesaria para cubrir las necesidades derivadas de la evolución de la población.

Restaurantes, bares, etc.: Al servicio del uso principal.

Servicios de infraestructuras: Las necesarias para el uso dominante.

Zonas verdes: Sin más limitaciones que las de no ocupar los campos de deporte ni los espacios construidos.

USOS INCOMPATIBLES: Los no reseñados explícitamente.

EDIFICABILIDAD: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad de los terrenos destinados a este uso.

ALTURA: 2 plantas, 8 metros como máximo salvo elementos al servicio de las infraestructuras y servicios que, con carácter puntual y por exigencias de su funcionamiento, necesiten de mayor altura.

OCUPACION MAXIMA: La suma de edificaciones y usos diferentes al deportivo no podrán ocupar más del 15% del total de la superficie de la zona.

## **ART. 92. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES**

USO DOMINANTE: Arbolado y plantaciones.

### USOS COMPATIBLES:

Instalaciones propias de parques y jardines (Kioscos). Podrán autorizarse usos culturales o de instalaciones relacionadas con las infraestructuras que desarrollen un fin social siempre que no resten al uso principal más de un 10% de extensión entre todos ellos.

### USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no especificados anteriormente.

EDIFICABILIDAD: La necesaria para la prestación del servicio.

ALTURA: Máximo 1 planta, 4 metros. Salvo elementos especiales al servicio de las infraestructuras que justificadamente deban de rebasar los máximos de manera puntual.

## DOTACIONES NECESARIAS:

Los espacios libres públicos deberán estar dotados de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación, sistema de riego y vegetación, cuyo establecimiento y conservación será a cargo del Ayuntamiento, en suelo urbano, debiendo cederse completamente ejecutadas en el caso del suelo urbanizable.

Los espacios libres públicos resultantes de un Plan Parcial o Especial, o unidad de Ejecución que han de pasar a formar parte de los espacios libres públicos de la población por cesión al Ayuntamiento, serán de mantenimiento obligatorio por los propietarios particulares hasta que el Ayuntamiento se ha cargo de ellos, en cuyo momento la conservación y mantenimiento será a su cargo en la forma expresada en el párrafo anterior, salvo que el planeamiento establezca la obligación de conservación por los propietarios particulares mediante la creación de una entidad de conservación.

## CAPÍTULO 4º : SUELO URBANIZABLE

### ART. 93. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y para los que se prevé su posible transformación, a través de su urbanización, para destinos urbanos.

Tiene una extensión de **85.654,06 m<sup>2</sup>**

### ART. 94. CATEGORÍAS

El Plan General de Ordenación Urbana de Híjar define dos categorías de Suelo Urbanizable: el Delimitado y el No Delimitado.

En la categoría de Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ – D) se ha incluido los terrenos comprendidos en el Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias Municipales que se desarrollaron por un Plan Parcial elaborado por la arquitecta Marta Clavería y que actualmente, se encuentra aprobado definitivamente.

Comprende una serie de terrenos situados al Este de la localidad y están limitados por el cauce del río Martín y por la zona deportiva municipal. Tiene una superficie de 13.349,640 m<sup>2</sup>

Dentro de la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ – ND) se han clasificado dos zonas, las cuales figuran grafiadas en los planos de Clasificación ( 1.1 y 1.2).

La primera zona está situada al Noreste de Híjar y es colindante con su casco urbano. Queda en una vaguada delimitada por éste y la margen izquierda de la carretera A-224. Tiene una superficie de 43.693,78 m<sup>2</sup>.(SUZ - ND – 1).

La segunda zona de esta clasificación se sitúa al Este de la población y abarca una serie de tablas que actualmente están destinadas al cultivo de cereal. Está emplazada en la margen derecha de la carretera A-224 detrás del centro de salud de Híjar. Su superficie es de 28.610,64 m<sup>2</sup>. (SUZ - ND – 2)

### ART. 95. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

El régimen urbanístico de este Suelo será a todos los efectos el establecido en la documentación del Plan Parcial que en su día se aprobó, por lo que en el presente documento, no se reitera.

### ART. 96. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

A los efectos de valoraciones, y hasta tanto no se delimiten en él sectores urbanizables, el Suelo Urbanizable No Delimitado carece de aprovechamiento urbanístico.

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes de acuerdo con estas normas y con la legislación urbanística vigente.

En los SUZ ND la conservación y mantenimiento de la urbanización así como la prestación de los servicios que la legislación urbanística exige, será realizada por los propietarios del mismo hasta que el Ayuntamiento lleve a cabo la recepción definitiva del sector correspondiente, momento en el que pasará a ser responsabilidad municipal.

## **ART. 97. REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR SECTORES URBANIZABLES**

El desarrollo del PGOU en el Suelo Urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

El plazo máximo para el desarrollo de estos suelos, se establece en 15 años.

En Suelo Urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos

La propuesta de delimitación deberá justificar su adecuación, oportunidad y viabilidad mediante un documento suscrito por técnico competente o avance de planeamiento que cumpla los requisitos establecidos en la presente Norma.

La delimitación de los nuevos sectores de S UZ ND queda condicionada al desarrollo del sector de S UZ D previsto en el PGOU.

La documentación de la propuesta de delimitación, reflejará, incluyendo planos a una escala adecuada, los siguientes aspectos:

- a) Información
- b) Justificación de la oportunidad
- c) Justificación de la ordenación
- d) Justificación de viabilidad técnica
- e) Justificación de viabilidad económica y urbanística

La delimitación de los sectores de SUZ ND que deberá preceder a la redacción de los correspondientes planes parciales, incorporará un avance de planeamiento de todo el área del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los ya existentes, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudios geotécnicos así como propuesta de convenio urbanístico en su caso.

La propuesta de delimitación justificará que el ámbito propuesto es de magnitud suficiente para soportar las cesiones legalmente obligatorias y que el suelo neto resultante, una vez descontado del mismo el diez por ciento de cesión obligatoria y gratuita a la administración, es de entidad suficiente para soportar los costes de urbanización y plantear sobre dicho ámbito una operación económicamente viable. En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 0,5 Ha.

De acuerdo con lo establecido por el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en concepto de tratamiento de aguas residuales se establecen las siguientes cargas urbanísticas:

- En Suelos Residenciales, 90,15 € por habitante equivalente (o la cantidad que en el momento de desarrollo del S. UZ. N. D. esté establecida), computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.
- En Suelos Industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por m<sup>2</sup> de Suelo Industrial ó 90,15 € por habitante equivalente (o la cantidad que en el momento de desarrollo del S. U. N. D. esté establecida).

Estas cargas deben ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Híjar para que, éste a su vez, las entregue al Instituto Aragonés del Agua para sufragar el coste de construcción de la depuradora.

## **ART. 98. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

### **a) Cesiones gratuitas:**

Las cesiones obligatorias y gratuitas se determinarán en el Plan Parcial correspondiente y se referirán como mínimo a:

- Suelo destinado a Sistemas generales adscritos
- Suelo destinado a Sistema viario local
- Suelo destinado a espacios verde, libres y de recreo de dominio y uso público

- 10 % del aprovechamiento medio del sector.

#### **b) Reserva mínima para vivienda protegida:**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 24/2003, se establecerá una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del 30% de la edificabilidad residencial prevista en Suelo Urbanizable.

#### **c) Condiciones materiales de la ordenación:**

En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad de la misma respecto al resto de suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la localidad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin, se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la misma.

Se cuidarán análogamente, las condiciones de borde con el Suelo no Urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto a las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

#### **d) Condiciones específicas de los sectores de SU-ND**

##### **d1) SECTOR SUZ-ND - 1**

En el Suelo Urbanizable No Delimitado previsto en este sector, se deberán tener en cuenta las siguientes Condiciones Urbanísticas:

- Los accesos a esta área se realizarán desde la carretera A-224 y desde la zona Noreste del casco urbano junto a la UE 1.
- USO: Residencial
- Densidad: 25 Viv/Ha.
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zona verde dentro del Sector de 2.600 m<sup>2</sup>.

La red de servicios de abastecimiento, se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán a la red municipal de saneamiento.

##### **d2) SECTOR SUZ-ND - 2**

En el Suelo Urbanizable No Delimitado previsto en este sector, se deberán tener en cuenta las siguientes Condiciones Urbanísticas:

- Los accesos a esta área se realizarán exclusivamente desde la carretera A-224
- USO: Residencial
- Densidad: 25 Viv/Ha.
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zona verde dentro del Sector de 2.200 m<sup>2</sup>.

La red de servicios de abastecimiento, se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán a la red municipal de saneamiento.

## **CAPITULO 5º: SUELO NO URBANIZABLE**

### **ART. 99. DEFINICIÓN Y CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE**

El Suelo No Urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal delimitados en los planos que, en aplicación de los criterios legales actualmente vigentes, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

Por estar sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

En razón de sus valores agrícolas, forestales, o ganaderos o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o a la existencia de riquezas naturales y arqueológicas.

Presentar graves y justificados riesgos para personas y bienes que desaconsejen su destino a un aprovechamiento urbanístico.

Se califica como Especial (SNU – E) todo el suelo no urbanizable del término municipal que se encuentra incluido en los enumerados en la legislación urbanística en vigor

Esta clase de suelo, tiene una extensión total de **2.502,06 Ha.**

Se califica como Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconsejen su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el párrafo precedente.

Esta clase de suelo, tiene una extensión total de **13.976,52 Ha.**

#### **ART. 100. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán derecho a usar y disfrutar de ellos de acuerdo con su naturaleza, destinándolos de manera primordial a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la explotación racional de los recursos naturales dentro de los límites señalados en cada caso por las leyes y este plan.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, y con atención a lo dispuesto en estas Normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población. Tampoco podrán efectuarse divisiones, segregaciones o divisiones de parcelas urbanísticas ni en contra de la legislación agraria (unidad mínima de cultivo) o de las determinaciones normativas de este Plan o de figuras de planeamiento superiores salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

#### **ART. 101. PARCELACIONES RÚSTICAS**

Se considerará parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Normas o que infrinja la legislación urbanística cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en las presentes Normas o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup> en el suelo de regadío o 20.000 m<sup>2</sup> en suelos de secano.

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

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

Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados previamente en los siguientes supuestos:

- Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta resulte ninguna finca inferior a la unidad mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en catastro, no se consideran aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

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

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

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

Toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de la no exigencia de licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los párrafos anteriores.

La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de disponibilidad de servicios, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

Las obras de acceso desde carreteras o caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes.

#### **ART. 102. CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

En toda solicitud de licencia o certificación de su no exigencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

Salvo que en el Plan General se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 m.l. el eje de la vía y 3 m.l. del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de la legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales de su entorno, tanto en dimensión y composición, como en sus materiales o colores. Podrán cerrarse con elementos vegetales o artificiales, siempre que éstos últimos no incluyan paños opacos por encima de 50 cm.



## **CAPITULO 6º: SUELO NO URBANIZABLE GENERICO**

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **ART. 103. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN**

Las condiciones de uso, volumen y situación de las construcciones, así como procedimientos para su tramitación, se señalan en este Capítulo de las Normas, en aplicación de los preceptos legales establecidos.

En función de los usos a desarrollar, además de justificar el cumplimiento de las determinaciones de este Plan General, se justificará el de las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación en cada caso.

En este tipo de suelo se podrá autorizar por el Ayuntamiento mediante la consiguiente licencia de obras, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones y edificaciones (art. 30 de la Ley 3/2009):

- a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de uso permanente vinculada al uso.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de uso permanente asociada al uso y al lugar.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población y en cualquier caso, cumpliendo lo establecido en la legislación en vigor.

También podrán autorizarse construcciones sujetas a autorización especial, las adscritas a usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural; renovación de aldeas, barrios o pueblos deshabitados u otros edificios rurales antiguos, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas autorizaciones especiales llevarán aparejado el correspondiente informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

#### **ART. 104. MEDIDAS CORRECTORAS**

Todas aquellas actuaciones que supongan alteraciones de entidad en el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introduzcan cambios en la geomorfología, necesitarán un Análisis de Impacto Territorial o una Evaluación de Impacto Ambiental con informe previo a la licencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u órgano competente, según lo señalado en estas Normas y en la legislación de aplicación.

Además cuando cesen en sus actividades, los promotores se verán obligados a restituir el medio natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora, para dejarlo en las condiciones más cercanas posibles a su estado inicial, si éste era adecuado.

#### **ART. 105. SUPUESTOS ESPECIALES: PLANES Y PROYECTOS DE INTERÉS GENERAL**

Los planes y proyectos de interés general regulados en la legislación urbanística o en otras leyes sectoriales se rigen por su normativa propia, sometiéndose además a lo establecido en el capítulo II del título tercero de la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón.

### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

#### **ART. 106 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

- Usos productivos rústicos
- Actuaciones de interés público general
- Actuaciones específicas de interés público

- Uso residencial

## **ART. 107. USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS**

Se definen los siguientes subgrupos:

- Uso de cultivo
- Uso de explotaciones agrarias
- Uso de explotaciones ganaderas

Los usos agropecuarios señalados anteriormente estarán sujetos al procedimiento de licencias y títulos habilitantes del régimen local

Requerirán licencia urbanística, que sólo podrá concederse de conformidad con las determinaciones de las Normas para cada tipo de suelo, la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto en los viveros autorizados.

Son también usos agropecuarios sujetos a licencia urbanística las dependencias de la propia explotación tales como albergue para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concreto puedan determinarse y siempre en función de su vinculación agraria de la que forman parte. Se consideran dependencias agropecuaria las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

Para proteger y promover la explotación familiar agraria definida conforme a la Ley 49/1.982 de 24 de Diciembre y el R. D. 419/1.985 de 6 de Marzo, se define como uso dominante principal en el suelo no urbanizable genérico, la explotación familia agraria con sus usos propios y dependencias anejas en la forma que se establece en las citadas Disposiciones.

Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos, las instalaciones agropecuarias incluso de naturaleza industrial y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma.

Para determinar los bienes que pertenecen a la explotación es irrelevante el régimen de tenencia.

Las granjas y restantes actividades ganaderas no ligadas a la tierra, sólo tendrán la consideración de usos vinculados explotaciones agropecuarias cuando por sus dimensiones sean asimilables a explotaciones familiares agrarias.

En todos los usos agropecuarios sometidos a licencia, incluida la casa de labor o vivienda vinculada a la agraria, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación.

A estos efectos se considerarán como profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen de manera efectiva y directa de la explotación, y a las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera ó forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social. Las personas jurídicas mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los Estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.), podrán alternativamente acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

Tendrán también la consideración de profesionales de la agricultura para el desarrollo de los fines que les son propios, el Ministerio de Agricultura y sus Organismos dependientes, el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón y sus Organismos Especiales, la Diputación Provincial y los Ayuntamientos preceptivos, las Cámaras Agrarias y las Organizaciones; Profesionales Agrarias.

La existencia de la explotación familiar agraria podrá acreditarse mediante documento administrativo expedido por la Administración agraria en el que se describan los bienes y derechos de la explotación.

Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución

de aprovechamientos, ganados, máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

Las explotaciones ganaderas se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, así como el Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón por el que se aprueba su revisión y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas.

#### **ART. 108 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL**

1.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que así se acredite por el Organismo gestor de los mismos, los siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento 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. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

c) Tienen también este mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural.

Por el contrario, las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento establecido en la legislación específica de impacto ambiental.

2.- Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios y específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Las edificaciones correspondientes no superarán la dimensión de 40 metros en longitud de fachada ni en profundidad de edificación, medida ésta desde el límite de la zona de protección. Deberán resolver sus necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico. La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en este apartado, con excepción de los puestos de socorro, no será inferior a 500 metros. Las instalaciones ocuparán el 20% parcela máximo.

A los efectos de esta Norma se consideran carreteras las vías a que se refiere el Reglamento de Carreteras, con exclusión los caminos rurales.

3.- En todo caso, las anteriores condiciones se entender sin perjuicio de lo que establezca la legislación específica.

4.- Se admite el uso de vivienda vinculada a alguno de los anteriores usos, con limitación de una vivienda por cada uso autorizado o unidad empresarial que comprenda varios usos en una misma implantación.

#### **ART. 109 ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO**

Podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en medio rural.

Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizables, los usos que a continuación se relacionan sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente.

Deberá acompañarse a la solicitud el estudio de impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural, con las previsiones, de solución al respecto, así como las previsiones de infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua y saneamiento, eliminación de residuos y suministro energía eléctrica, siendo exigibles la justificación de medios económicos y financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos, que se deriven de su autorización.

2.- Cumplidos los anteriores requisitos y los que se deriven de la normativa específica que resulte aplicable, incluidas las propias Normas Provinciales, podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización previsto en esta Norma, los siguientes grupos de usos:

a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

b) Las industrias y almacenes en medio rural. Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento y las industrias agropecuarias que tengan por objeto la primera transformación o comercialización de los productos de su entorno.

Por razón de las características de un proceso productivo o de los materiales utilizados, que las hace inadecuadas para su ubicación en suelo urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para cada caso se determinen, las industrias calificadas como insalubres y nocivas por sustancias tóxicas y las peligrosas por explosividad.

c) Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desecho o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

d) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.

e) Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

f) Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor y los campamentos de turismo.

g) Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbana cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

h) Obras de renovación de construcciones tales como bordas, torres u otros edificios rurales antiguo, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de estas construcciones.

i) Infraestructuras de telecomunicaciones

j) Instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

#### **ART. 110 EDIFICIOS DESTINADOS A USO RESIDENCIAL**

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; se prohíben las cubiertas negras y las de fibrocemento.

## **110.1 VIVIENDA VINCULADA A UN USO PERMITIDO**

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el Plan. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional.

Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso.

En el caso de edificios rurales tradicionales (masías, molinos, bordas etc.) podrá rehabilitarse el 100% de su superficie. Las ampliaciones de los mismos tendrán como límite máximo la normativa general.

## **110.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

Es aquella cuya localización sobre la parcela o finca no guarda relación con la explotación o destino de la finca.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencia de obras para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en lugares en los que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, según lo previsto en estas normas.

# **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**

## **ART. 111 NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se considera núcleo de población, la agrupación de edificaciones residenciales lo suficientemente próximas que puedan necesitar servicios urbanísticos comunes y generar demandas dotacionales

Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.

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.

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 de viviendas aisladas en un número igual o mayor a tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 250 m.

## **ART. 112 EDIFICACIONES VINCULADAS A USOS PRODUCTIVOS RÚSTICOS**

### **112.1 EDIFICACIONES VINCULADAS A USO DE CULTIVO:**

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Separación mínima a eje de camino: 8,00 m.
- Separación mínima a otros linderos: 5,00 m.
- Superficie construida máxima 20,00 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 3,00 m.
- Se prohíbe el abastecimiento energético por tendidos eléctricos

### **112.2 EDIFICACIONES VINCULADAS A USO DE EXPLOTACIONES AGRARIAS**

- Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
- Separación mínima a eje de camino: 8,00 m.

- Separación mínima a otros linderos: 5,00 m.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 5,00 m.

### **112.3 EDIFICACIONES VINCULADAS A USO DE EXPLOTACIONES GANADERAS**

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Separación mínima a eje de camino: 8,00 m.
- Separación mínima a otros linderos: 5,00 m.
- Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 5,00 m.

## **ART. 113 EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL**

Comprende aquellas que se autoricen como tal en función de lo establecido en la legislación urbanística en vigor. Cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- La edificación guardará la separación a caminos y carreteras establecida por la normativa de carreteras del Estado, la Comunidad Autónoma de Aragón y la Diputación Provincial de Teruel.
- Separación mínima a otros linderos: 5,00 m.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>
- Altura máxima: La funcionalmente necesaria
- Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en el interior de la finca.

### **113.1 EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA IMPLANTACIÓN Y ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS Y AL SERVICIO DE SUS USUARIOS**

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>
- La edificación guardará la separación a linderos establecida por la normativa de carreteras del Estado la Comunidad Autónoma de Aragón y la DPT.
- Edificabilidad: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 7,00 m. y 2 plantas
- Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en el interior de la finca.
- La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable del organismo correspondiente.

## **ART. 114 EDIFICACIONES VINCULADAS A USO RESIDENCIAL**

### **114.1 VIVIENDA RURAL TRADICIONAL:**

- Se permite una ampliación de hasta el 30 % de la superficie construida existente con un máximo de 300 m<sup>2</sup>

### **114.2 VIVIENDA VINCULADA A UN USO PERMITIDO:**

- Se permite con una superficie construida máxima de 150 m<sup>2</sup>

### **114.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA:**

- Solo se permite en las condiciones señaladas en el art. 109 de las presentes Normas.

## **ART. 115. EDIFICACIONES VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN INDUSTRIAL**

A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable:

a) Las que por su sistema de producción estén necesariamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen a transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria y las que, por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las dedicadas a actividades clasificadas a los efectos de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, cuyas especiales características de peligrosidad o insalubridad, hagan aconsejable su emplazamiento en el medio rural.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- La separación de las señaladas en el apartado a) será de 100 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y en todo caso, 20 m. a cualquier lindero
- Las señaladas en el apartado b), no estarán a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitado.
- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación de parcela: 50%
- Altura máxima: 9,00 m o 2 plantas

Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual.

## **CAPITULO 7º:SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMETE PROTEGIDO**

### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### **ART. 116. PROTECCIONES SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS**

Son aquellas reguladas por legislación sectorial específica que señala en cada caso las características de delimitación del dominio público y las que sus características geotécnicas, bien por su composición, clinometría o situación en relación con factores de riesgo, como pueden ser los de inundación, o desprendimientos y otros, deben ser protegidas del proceso urbanizador y constructivo.

Por ser circunstancias específicas y de detalle que pueden darse con carácter puntual y aislado, justificadas documentalmente, no requieren de representación gráfica.

Su regulación, en el primer caso, es el señalado en las legislaciones sectoriales de aplicación.

En el caso de las protecciones debidas a las condiciones geotécnicas, se prohíben todas las actuaciones constructivas en terrenos de clinometría superior al 20%.

También se incluyen en este Suelo No Urbanizable Especial las infraestructuras lineales que se encuentran asociadas a servidumbres con limitaciones expresas de edificación ligadas a la legislación sectorial correspondiente, y en particular las siguientes:

#### **ART. 117. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. OBJETO Y ALCANCE**

La protección del Patrimonio está regulada por la Ley 1611985 de 25 de Junio relativa al PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL y la Ley 3/1999 de 10 de Marzo sobre PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en estos textos legales en relación a la Protección del Patrimonio.

Todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos del Término Municipal de Hajar quedan incluidos como Zonas de Protección. Se adjunta en la Disposición Adicional Segunda del presente documento el listado de los yacimientos arqueológicos existentes conocidos.

#### **ART. 118. PROTECCION DEL ARBOLADO Y PAISAJE**

Las Normas protegen el arbolado sometiendo a licencia la tala de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de diámetro superior a 20 cm., sin perjuicio de lo que resulte de su inclusión en ámbitos de suelo protegido.

Se prohíbe la tala de árboles característicos de un determinado término o paraje como los situados en los Sotos del río Martín, Cerro del Carmen y las masas arbóreas existentes, salvo las que sea necesario realizar por enfermedad del árbol.

Para proteger el paisaje, se somete a licencia la realización de publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras y se prohíbe la misma en los suelos protegidos en razón de sus valores naturales, paisajísticos, artísticos o arqueológicos.

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

No se podrá alterar la topografía y el perfil de elementos característicos que hayan quedado incluidos en alguna de las áreas protegidas por el Plan.

Cuando las construcciones, bien por su tamaño y volumen o bien por sus características, no sean adecuadas al medio rural, deberán estar rodeadas de una franja arbolada que minimice su impacto en el paisaje. Franja cuya anchura y espesor deberá ser fijada en cada caso por el Ayuntamiento previamente a la autorización correspondiente, debiendo ser, como mínimo, del 10% de la superficie de la instalación, salvo en lo ya regulado en detalle por estas Normas.

## **ART. 119. PROTECCION DE LOS RECURSOS DE AGUA**

Quedan protegidos todos los recursos de agua superficiales y subterráneos, no sólo el curso del río Martín sino también todas las fuentes, pozos, aliviaderos, etc. del Término Municipal

Deberán controlarse todas las actividades que se realicen en ellos y en su proximidad, estableciéndose ésta, en 100 metros de radio.

Para ello, el peticionario deberá solicitar, previamente a la licencia municipal, que será necesaria, la autorización del Organismo competente de la cuenca, para lo que presentará ante él una relación detallada y completa de las actividades a realizar.

No podrá actuarse sobre ningún elemento que afecte a los recursos de agua sin dicha tramitación y licencia previas.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en la legislación específica en vigor que le sea de aplicación.

## **ART. 120. PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS**

1.- Son vías pecuarias los bienes de Dominio Público destinados principalmente al tránsito de ganados.

2.- Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados por vías pecuarias tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable Protegido, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3.- Las vías pecuarias, que previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios no edificables, sin perjuicio de su posible adquisición por parte del Ayuntamiento, cuando linden con terrenos municipales.

4.- Las limitaciones que se derivan del apartado anterior serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarlas o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

5.- El régimen de usos y autorizaciones concernientes a las Vías Pecuarias estará sujeto a lo establecido en el Título II "*Régimen de usos y actividades*" (Art. 33 a 39) de la Ley 10/2005 del Gobierno de Aragón.

Las distancias de protección de las vías pecuarias, son las siguientes:

- Veredas: anchura total 20,89 metros

- Coladas: anchura total 10 metros

## **ART. 121. PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES**

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola.

Para facilitar el cumplimiento de su destino, los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5 m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

Los existentes en el Término Municipal forman parte del Sistema General de Comunicaciones. No se podrán variar sus trazados ni interrumpir su funcionamiento sin los permisos previos municipales y en su caso, de otros organismos competentes ante los que se presentarán las alternativas y mejoras que se proponen, así como las medidas transitorias para asegurar su utilización en el transcurso de las obras.

## **ART. 122. PROTECCION RESPECTO A ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Las actividades industriales que previa declaración de utilidad pública ó interés social, deban de emplazarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación necesaria para su autorización, se incluirán los estudios y la previsión de medidas correctoras que se estimen necesarias.

Sin perjuicio de los que se establezca en los Reglamentos que regulan estas actividades, o de lo que pudiera establecerse en Ordenanzas Especiales, las Normas establecen para las mismas, como limitación de carácter



general, una distancia de 10 metros a los linderos de la parcela y la plantación de arbolado en proporción de un árbol. por cada m<sup>2</sup> construido y adecuadamente dispuesto en el entorno perimetral.

Las industrias que sean calificadas como peligrosas con arreglo a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, o estén incluidas en el Catálogo de Actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura como anexo al Decreto 833/1.975, de 6 de Febrero, guardarán una distancia a los linderos de la parcela de 50 metros y plantarán 2 árboles por cada m<sup>2</sup> construido, pudiendo ser obligadas por el Ayuntamiento o la Comisión Provincial del Medio Ambiente, a constituir pantallas de protección vegetal que aminore el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes, debiendo contar además, con permiso previo y explícito municipal, pues en principio se prohíbe su ubicación en el Término Municipal de Hijar.

#### **ART. 123. PROTECCION RESPECTO DEL VERTIDO DE RESIDUOS SÓLIDOS**

La localización de actividades de vertido, tratamiento y recuperación de residuos sólidos, se efectuará sobre suelos que no tengan la consideración de protegidos, y de conformidad con la legislación correspondiente. Al solicitar la licencia, se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados una vez colmatada la capacidad receptora del vertedero.

Se incluyen en estas actividades los vertederos de basuras (municipales y particulares) los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos. El Ayuntamiento deberá prever la realización de un estudio que localice las áreas de suelo no urbanizable neto donde puedan situarse vertederos y sus condiciones y momento de recuperación y abandono.

#### **ART. 124. PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS**

Los usos y actividades así como las obras y construcciones que se pretendan realizar en terrenos lindantes a carreteras o en su zona de influencia, no podrán situarse a distancias menores a las señaladas en la reglamentación específica. Con carácter previo a la obtención de la licencia municipal requerirán la autorización del organismo competente según la clase de vía de la que se trate.

En cuanto a las condiciones de utilización del espacio ferroviario, se estará a lo dispuesto en la legislación específica, pero cualquier actuación constructiva deberá someterse al Ayuntamiento al efecto de obtención de licencia.

Las servidumbres ocasionadas por la instalación de tendidos aéreos, se regirán por el la legislación vigente en esta materia.

#### **ART. 125. PROTECCION RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS**

Es de aplicación el Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

#### **ART. 126. PROTECCIÓN RESPECTO A CARRETERAS**

a) Régimen edificatorio para los edificios y construcciones actuales que existan en la franja de 103,5 m. de anchura a cada lado del eje de la nueva variante de la carretera N-232 a su paso por el Término Municipal de Hijar:

- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Por delante de la línea de edificación, hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de la edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras.
- La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación.

b) La red de carreteras comarcales y locales fuera del suelo urbano comprenderá:

- Una zona de dominio público de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (según esquema adjunto). En esta zona no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, convenientemente autorizada, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medias de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general. Cuando en esta zona exista alguna parte que aún sea de propiedad privada se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan ni dificulten la visibilidad a los vehículos, o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando en todo caso libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, le acera, la cuneta y en su caso las obras de tierra.

- Una zona de servidumbre que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- Una zona de afección que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros medidos desde las citadas aristas. Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del titular de la vía sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejoras previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

- Línea límite de edificación: Se establece a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. Dicha línea se sitúa a 15 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima, en el caso de la Red Local de aplicación en el municipio de Híjar.

El resto de construcciones que pudieran plantearse quedarán sometidas a la legislación de carreteras aplicable.

#### **ART. 127. PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGÍA**

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán a lo dispuesto en la legislación correspondiente.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, se definen en el siguiente esquema:

#### **ART. 128. PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS**

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y flora. Los vertederos de instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental y a los Análisis de Impacto Territorial en aplicación de las presentes Normas.

#### **ART. 129. PROTECCIÓN DEL CERNÍCALO PRIMILLA**

El Decreto del Gobierno de Aragón 233/2010 establece un régimen de protección para la conservación del Cernícalo Primilla (*Falco Naumanni*) y aprueba el Plan de Conservación de su hábitat.

Dentro del ámbito de aplicación de este decreto, se encuentra el término municipal de Híjar y en consecuencia, el Plan General establece como zona de protección del hábitat del Cernícalo Primilla, la totalidad del mismo.

## **ART. 130. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Cuando de acuerdo con la legislación vigente, las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en el Suelo No Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se deberá realizar una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará por aplicación de la Ley 7/2006 y Decreto 74/2011.

## **SECCIÓN SEGUNDA:**

### **ZONAS Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN**

#### **ART. 131 CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

En esta categoría de suelo 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.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización a realizar en él, que pueda llevarse a cabo por estar permitido y ser compatible con la zona en que se implante, observará el procedimiento de establecido en la legislación vigente de Evaluación del Impacto Ambiental y cumplirá las determinaciones de la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en estos suelos, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión que supone en un estrato edáfico tan frágil, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio con tantos factores limitantes.

Se permite la regularización de actividades ganaderas prevista por la Directriz sectorial. D-200/1997 o normativa que lo sustituya (Mantenimiento de la actividad sin ampliación, pero realizando la instalación de medidas correctoras y valorando, en su caso, el posible impacto visual), únicamente en aquellas actividades existentes con anterioridad a la fecha de aplicación del Decreto mencionado D-200/1997. La localización de nuevas actividades sólo se autorizará en las zonas que así lo recogen y con una tramitación semejante a la anterior.

#### **ART. 132. ZONAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

En función de las diferentes causas que han generado su inclusión dentro de esta categoría especial de suelo, se han distinguido siete subcategorías físicamente delimitadas.

E 1.- PROTECCIÓN DE MONTES

E 2.- PROTECCIÓN DE ZONAS L.I.C.

E 3.- PROTECCIÓN DE ZONAS Z.E.P.A.S.

E 4.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y RECURSOS HIDRICOS

E 5.- PROTECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL

E 6 - PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES

E 7.- PROTECCIONES SECTORIALES:

Caminos y vías pecuarias, cauces y balsas, espacios verdes, y Sistemas Generales en suelo no urbanizable (Carreteras, colector supramunicipal de saneamiento, E.D.A.R., Gaseoducto, líneas de ferrocarril y líneas de energía eléctrica).

Todas las categorías de SNU E anteriormente señaladas, han quedado reflejadas en el plano de clasificación de suelos, a escala 1/25.000.

#### **ART. 133. - E1. PROTECCIÓN DE MONTES**

DEFINICIÓN.

Se protegen los montes de utilidad pública recogidos en los planos PO 1 del PGOU.

USOS:

Usos dominantes: Forestal

Usos compatibles: Protección y mejora del medio rural y natural; Científicos, docentes y culturales; Ocio y recreo sin menoscabo de los valores del medio

Usos incompatibles: Los restantes

Edificación: No se permite, excepto las vinculadas al uso dominante previa justificación de los requerimientos.

#### **ART. 134. – E 2. PROTECCIÓN DE ZONAS L.I.C.**

DEFINICIÓN:

Lugar de Interés Comunitario denominado "Las Planetas - Claverías" situado al Este del término municipal, compartido con los municipios de Albalate del Arzobispo y Urrea de Gaén y cercano al casco urbano de Hajar. Grafiado en los planos PO 1.

CONDICIONES DE USO:

Salvo que en sus instrumentos de protección y ordenaciones se disponga otro régimen, quedan prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o mejora del estado actual y la protección del medio.

Se permiten exclusivamente los usos productivos rústicos señalados en el art. 107 de las presentes normas y en todos los casos, se tendrán en cuenta las determinaciones que para estas zonas establece la Directiva de la Comunidad Europea (Red Natura 2000), y se seguirá el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN:

- Matorrales halonitrófilos
- Matorrales gypsícolas ibéricos
- Pastizales mediterráneos xerófitos anuales y vivaces

#### **ART. 135. - E.3.-ZONA ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (Z.E.P.A.S)**

DEFINICIÓN:

Zona de interés ornítico centrado en importantes poblaciones de rapaces rupícolas denominada ZEPA "Desfiladeros del río Martín", grafiada en los planos PO 1.

Afecta a las zonas grafiadas en el plano antes mencionado, según la Directiva 79/049/CEE modificada por la 91/244/CEE.

CONDICIONES DE USO

Salvo que en sus instrumentos de protección y ordenaciones se disponga otro régimen, quedan prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o mejora del estado actual y la protección del medio.

Se permiten exclusivamente los usos productivos rústicos señalados en el art. 107 de las presentes normas y en todos los casos, se tendrán en cuenta las determinaciones que para estas zonas establece la Directiva de la Comunidad Europea (Red Natura 2000), y se seguirá el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN:

Los objetivos de conservación están reseñados en la ficha correspondiente a esta ZEPA y se concretan en un listado de especies animales, especialmente, aves.

#### **ART. 136. – E 4.- PROTECCIÓN DE CAUCES Y RECURSOS HIDRICOS**

DEFINICIÓN

Se protege específicamente las riberas y sotos del río Martín, las balsas existentes y las acequias grafiadas en los planos PO 1.

USOS:

Usos Dominantes: Mantenimiento de sotos y riberas, cultivos agrícolas tradicionales vinculados a los recursos hídricos.

Usos compatibles: Protección y mejora del medio rural y natural; Científicos, docentes y culturales; Ocio y recreo: Aquellos de interés público sin menoscabo de los valores del medio.

Usos Prohibidos: Los restantes.

Edificación: No se permite, excepto las vinculadas al uso dominante previa justificación de los requerimientos.

## **ART.137. – E 5. PROTEGIDO POR SUS VALORES CULTURALES**

### DEFINICIÓN

Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón, así como los incluidos en las fichas del Catálogo de Bienes Arqueológicos que se ha incorporado al PGOU. Los yacimientos arqueológicos, también se consideran Suelo No Urbanizable Especial, y en los sectores en los que se encuentren al descubierto se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación. En el caso de que no estuvieran al descubierto y se supiera de su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionada a la investigación previa.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2011 del Patrimonio de Aragón, además de lo regulado a continuación y lo señalado para su protección en el Título III de estas Normas.

### NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN:

En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.

### CONDICIONES DE USO

#### Usos dominantes:

Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

#### Usos compatibles:

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

#### Usos prohibidos:

En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

## **ART 138. – E.6 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.

## **ART.139. – E 7. DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

Comprende las siguientes categorías:

- Carreteras existentes y programadas
- Vías pecuarias

- Ríos, acequias, cursos de agua y balsas.
- Caminos rurales
- Líneas de A.T.
- Gaseoducto
- Líneas de FF.CC.
- Estación depuradora de aguas residuales y su canalización

En esta categoría de Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

El régimen jurídico de uso y edificación en esta categoría de Suelo No Urbanizable Especial, se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

### **TITULO III: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

#### **ART. 140 CLASIFICACIÓN**

Se redactan y elaboran los Catálogos del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico y Paleontológico para la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, etnográficos, documentales, ambientales, paisajísticos o de significación colectiva.

En el PGOU de Híjar, se estructuran estos catálogos, atendiendo a la clasificación y niveles de protección siguientes:

- 1.- Bienes de Interés Cultural (BIC): Los así incoados o declarados según la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés
- 2.- Bienes de Interés Arquitectónico: Aquellos que, no siendo BIC, constituyan o encierren elementos arquitectónicos de especial valor formal, histórico o cultural.
- 3.- Conjuntos de Interés Ambiental: Se consideran como tales aquellos conjuntos que sin tener gran valor por sí mismos, conservan valores morfológicos, etnológicos, tradicionales o urbanos.
- 4.- Elementos de Interés Arquitectónico: Se consideran como tales a todos aquellos elementos arquitectónicos integrados en edificios o aislados, existentes en espacios urbanos o naturales, que por su singularidad histórica o artística deban ser conservados, con independencia del edificio en el que se encuentren.
- 5.- Zonas de Interés Arqueológico: Son aquellos lugares donde, no siendo BIC, existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

#### **ART. 141 PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN Y CONSERVACIÓN**

1. En los edificios protegidos de forma individualizada, se harán prevalecer rehabilitación y permanencia sobre cualquier otra determinación del Plan.
2. Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar para su adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.
3. La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido, dependerá de:
  - La documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras.
  - La inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o en su caso por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.
4. Se prohíben, y se declaran expresamente "fuera de ordenación", toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

5. En los edificios catalogados por su interés estructural o ambiental, que no alcancen la edificabilidad propia de la zona a que pertenecen, y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de su zona.

6. Cuando, excepcionalmente, en cualquier grado de protección de los reseñados en el punto anterior, se autorice la sola restauración de la fachada del edificio se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de los componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer motivadamente el Técnico Municipal:

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieron los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4,50 metros.
- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.
- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

#### **ART. 142 NIVELES DE PROTECCIÓN**

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Ambiental
- Protección de los yacimientos arqueológicos

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso permitidos y las obras a realizar.

#### **ART. 143 PROTECCIÓN INTEGRAL**

Se asigna a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico y con independencia de su estado físico, es preciso conservar en su integridad, evitando sobre ellos cualquier actuación que desvirtúe su valor.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Integral se regirán por las Normas siguientes:

- 1.- Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.
- 2.- Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos y las obras se limitarán a:
  - La restauración
  - La reposición de elementos
  - Modernización y actualización de instalaciones.

Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.

3.- Cuando la recuperación y la función del edificio lo justifique, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio.

4.- Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipologías y estructurales.

#### **ART. 144 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Estructural se regirán por las siguientes normas:

1. Se permitirán obras destinadas a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.
2. Las obras permitidas se limitarán a:
  - La restauración

La reposición de elementos

Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a la estructura resistente.

Modernización y actualización de instalaciones.

No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio, en los términos fijados en el punto 5 del art. 156.5.

3. Siempre que ello sea posible, se mantendrá íntegramente la fachada del edificio, dimensiones de huecos y materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas. Cuando por el estado de la edificación no sea posible su mantenimiento, el diseño del edificio renovado integrará en sí el/los elemento/s a conservar reseñados en el Catálogo.

4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

#### **ART. 145 PROTECCIÓN AMBIENTAL**

1. Incluye aquellos inmuebles o conjuntos de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

2. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán en su actual lugar o situación.
- b) Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales, preservando, además, las siguientes características de los edificios:
  - Altura.
  - Volumen
  - Gálibo
  - Elementos compositivos ornamentales
  - Relación de huecos y vanos

3. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina. En este caso, se deberán satisfacer tanto las condiciones expresadas en las normas de la zona en que se sitúe, como las condiciones que el técnico municipal imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes al entorno en el que se situaba el edificio derribado.

4. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio, etc.). El resto de las condiciones edificatorias, en caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona en que se sitúe el edificio.

#### **ART. 146 NORMAS DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.**

A los efectos de la protección del patrimonio arqueológico serán de aplicación los artículos 65 a 71 de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y Decreto 6/1990 de 23 de Enero.

Integran el Patrimonio Arqueológico de Aragón los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con método arqueológico, estuviesen o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en las aguas. Forman asimismo parte de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia humana, sus orígenes, sus antecedentes y el desarrollo sobre el medio.

Estas normas serán de aplicación a los recogidos en el Catálogo de este Plan y a todos aquellos que se descubran con posterioridad a su aprobación.

##### 1.1.- DEFINICION.



Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos, que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

Son prospecciones arqueológicas la explotación superficial y sistemática sin remoción, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio e investigación para la detección de restos históricos o paleontológicos, así como de los componentes geológicos y ambientales relacionados con los mismos. Esto engloba la observación y el reconocimiento sistemático de superficie y también la aplicación de las técnicas científicas que la arqueología reconoce como válidas.

Es sondeo arqueológico, aquella remoción de tierras complementarias o no de la prospección, encaminado a comprobar la existencia de un yacimiento o reconocer su estratigrafía. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos se considerará dentro de este apartado.

Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole.

## 1.2.-ZONAS DE PROTECCIÓN

Los espacios donde existan bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica o arqueológica se declararán Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica. Este Plan General incorpora los inventariados por la Diputación General de Aragón en el Catálogo, y habida cuenta que no se dispone de la adecuada cartografía ni información arqueológica suficientes para delimitar la zona de excavación, se establece que esta se engloba dentro de un radio de 300 mts con centro en las coordenadas del Yacimiento.

En todas aquellas áreas en que existen yacimientos arqueológicos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras que puedan dañarlos o alterarlos sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo en la materia, y emitido el correspondiente informe en el que se señalen las actuaciones posibles y/o las protecciones necesarias.

Desde el momento del descubrimiento y hasta la toma de decisión definitiva, incluso durante el proceso de excavación y si éste se viera interrumpido, deberán protegerse las áreas del yacimiento de manera que se asegure la no alteración de sus condiciones por agresiones externas o la desaparición de elementos.

## 1.3.-ZONAS DE PREVENCIÓN

La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa.

Estos espacios podrán ser declarados Zonas de Prevención Arqueológica o Paleontológica. Las áreas señaladas en torno a los yacimientos con 300 mts de radio, se definen como de prevención de los mismos.

La realización de cualquier obra u actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

- a) Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.
- b) El Director General exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

## **ART. 147 RELACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS**

Integran el Catálogo del presente PGOU los siguientes bienes:

### **a) Protección integral**

En este grado de protección únicamente se incluye la iglesia parroquial de Sta. María la Mayor que tiene la consideración de BIC.

### **b) Protección estructural**

Gozan de este grado de protección el Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés «Conjunto Urbano de la Judería» e igualmente, todos los edificios y elementos que a continuación se reseñan y que están incluidos en las fichas de Catálogo como de Interés Arquitectónico:

- Edificio de la Biblioteca Municipal.- C/ Abadía, 2
- Capilla de la Virgen (Pza. de la Virgen)
- C/ Florencio Jardiel nº 30 y 32
- C/ Otañal nº 20 (antigua fábrica de seda).
- Pza. de la Virgen nº 2.
- C/ Sta. Rosa nº 8 (Casa de la Abadía)
- C/ Sta. Rosa nº 22, 24.
- Chalet y jardín en Avda. del Carmen nº 5
- Pza. S. Blas nº 2 y 3
- C/. Alta de la Virgen nº 16
- C/. Baja de la Virgen nº 21
- C/. Sta. Ana nº 2
- Convento de los Monjes Capuchinos

NOTA: La ficha correspondiente al Convento de los Monjes Capuchinos está incluida en el Catálogo de Bienes Arqueológicos que se ha incorporado al PGOU de Hijar.

#### **c) Protección Ambiental**

Dentro de este grado, se incluyen las calles del casco antiguo de Hijar que a continuación se relacionan. Son calles cuya relevancia y uniformidad no se debe a edificaciones aisladas sino que constituyen un conjunto significativo de la imagen y carácter de una zona concreta:

Pza. España, Pza. Sorbías, Pza. de la Virgen, C/. Jardiel, C/. Ainsa, C/. Abadía, C/. Sta. Rosa, C/. Alta de la Virgen, C/. Sta. Ana, C/. Mosén Pedro, C/. Sta. María, C/. Otañal, C/. Cuesta de Sta. Ana, C/. Jesús, C/. Cuesta del Olmo, C/. Paradas, C/. Baja de la Virgen, C/. San Roque, C/. San José, C/. San Blas.

#### **ART. 148 RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO**

En la Memoria de los trabajos de prospección de los yacimientos arqueológicos documentados en la Carta Arqueológica en el T. M. de Hijar y el consiguiente Catálogo, figuran los siguientes yacimientos documentados:

- Castillo – Palacio
- La Valecica
- Los Palomaricos
- Cabezo de la Revelaina
- Val de Nuria – Val de Muzas
- Las Camarillas
- Las Planas
- Las Lianas
- Maribayo
- El Regadío
- Loma de Montesinos
- Val de los Campillos
- Convento de los Monjes Capuchinos

#### **ART. 149 RELACIÓN DE ESCUDOS, CRUCES DE TÉRMINO Y PAIRONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO CON LA CATEGORÍA DE BIC**

De acuerdo con la disposición adicional Segunda de la Ley 3/1999, se incluye en el Catálogo el inventario de Peirones, Cruces de Término y Escudos existentes en el término municipal de Hijar con la categoría de Bienes de Interés Cultural.

- Cruz cubierta
- Peirón de S. Antonio
- Peirón de S. Antonio (Monte)
- Peirón de Sta. Quiteria
- Cruz de Término
- Escudo de Ara

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA: DEFINICIONES:

#### **Nota preliminar:**

Todas aquellas definiciones que no estén contempladas en la presente Disposición, quedan remitidas a los artículos 4 a 12 de la NOTEPA

**Parcela:** Superficie de terreno conexo, de propiedad unificada. La parcela mínima es aquella que no admite división alguna.

**Solar:** Superficie de terreno apto para ser edificado, de acuerdo con el apdo. "b" del art. 9 de la NOTEPA.

**Alineaciones Oficiales:** Líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público destinados a vías, calles, plazas, zonas verdes, etc.

**Alineación de fachada:** Es la que señala el límite a partir del cual pueden o deben levantarse las construcciones.

**Alineación interior:** Es la que fija los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior en caso de que éste exista. No es necesario alcanzarlas, pudiendo quedar la edificación retranqueada respecto a ésta.

**Finca fuera de alineación:** Aquella en la que la alineación oficial corta la superficie actual de una parcela y obliga a destinar parte de ella a calles, plazas o zonas verdes.

**Retranqueo:** Ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada o entre ésta y los otros linderos de la parcela.

**Rasante:** Es la cota de las calles, plazas o lugares de uso público, definida en los documentos oficiales. La rasante de cada punto de un viario, calle o plaza se fijará en base a la línea recta definida, tomando como apoyo las cotas definidas por el Plan para puntos singulares, de los viarios rodados o peatonales, o de las zonas verdes (parques, y jardines públicos). En las zonas consolidadas se habla de la rasante de hecho.

**Altura libre de pisos:** Distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Altura de la edificación:** Distancia vertical, del nivel de la rasante oficial, o del terreno en su caso, hasta la cara inferior del forjado más alto. Se medirá en el punto medio de cada alineación recta, limitándose para ello la alineación por los puntos de la misma, cuya rasante varíe en 3 metros de altitud. Es la máxima que en cada punto puede alcanzar la edificación, desarrollando el mayor número de plantas permitidas, respetando las alturas mínimas y máximas establecidas para cada planta en la ordenanza correspondiente.

Las ordenanzas regulan la manera de medir la altura en supuestos especiales (calles en pendiente, solares a dos calles, en esquina, etc.).

**Superficie ocupada por la edificación:** Es la superficie de parcela ocupada por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción sobre rasante, excluidos los cuerpos volados permitidos por la Ordenanza.

**Ocupación máxima:** Relación entre el máximo de superficie ocupada permitida por el Plan y la superficie de parcela apta para la edificación, una vez descontada la parte de parcela que queda como fuera de alineación.

**Edificabilidad:** Relación entre el total de m<sup>2</sup> construidos cerrados de una edificación con respecto a la superficie en m<sup>2</sup> de la parcela neta edificable.

**Superficie total edificable:** Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre la rasante oficial de la calle, así como los cuerpos salientes cerrados y los abiertos en la proporción señalada para las viviendas de Protección Oficial, en su regulación específica. Incluye las edificaciones existentes que se conserven pero no las de los pasajes, soportales y plantas bajas diáfanas abiertas al tránsito

**Vuelos y miradores:** Elementos o cuerpos salientes respecto a la vertical de la alineación oficial de la fachada.

**Planta sótano:** Toda planta enterrada o semienterrada. Siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de la rasante de la calle. Si su techo sobresale más de un metro por encima de este nivel, tendrá la consideración de Planta Baja.

**Planta baja:** Es la primera planta por encima del sótano real o posible, cuyo pavimento está situado entre 1,35 m. y 1,00 metro por debajo de la cota del plano de la rasante.

**Plantas alzadas:** Las situadas por encima de la planta baja.

**Patio de manzana:** Es el espacio no edificado o edificable, limitado por las alineaciones oficiales interiores o por las líneas de fondo máximo edificable. Los patios de manzana son de mancomunidad obligatoria para hacer posible y eficaz su uso por todos los colindantes.

**Patio de parcela:** Es el espacio no edificado en plantas elevadas situado dentro de la parcela edificable y colindante o no con otros patios de la misma manzana.

**Edificios fuera de ordenación:** Se considerarán edificios o instalaciones fuera de ordenación a los efectos señalados en el artículo 75 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo por afectar a:

- Alineaciones oficiales del viario.
- Zonas verdes o espacios libres así calificados por el Plan.
- Dotaciones del Sistema General de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios.
- Usos que incumplen distancias señaladas en Legislación específica que no pueda ser corregida con medidas correctoras.

No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o aumento de su valor de expropiación; pero sí 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

**Edificios tolerados:** Se califican como "tolerados" los edificios que incumplen alguna normativa distinta de las de invasión de la vía pública, espacios verdes o sistema general.

En estos edificios que superan el fondo edificable, la altura o que cuentan con usos inapropiados a los establecidos para la zona, podrán realizarse obras parciales, obras de consolidación y obras de rehabilitación total del edificio salvo que el Ayuntamiento, cuando se solicite la licencia, declare el edificio "Fuera de Ordenación" por circunstancias de interés Público y por tanto, prevea su expropiación o demolición antes de 15 años a partir de la fecha en que se pretendan realizar.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Los edificios catalogados no se verán afectados por la normativa genérica del suelo y área en la que se encuentren ubicados, sino que mantendrán todas sus características y las obras que en ellos se puedan realizar serán tales que, aumenten y refuercen el valor por el que han sido catalogados.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La aprobación definitiva del presente plan general conlleva la derogación expresa de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.

## DISPOSICIÓN FINAL

Las Normas Subsidiarias y Complementarias provinciales de la provincia de Teruel serán aplicables en el municipio de Híjar en todos aquellos aspectos no regulados por el presente Plan General, siempre que no resulten contradictorias con el resto de determinaciones previstas en el mismo.

El presente PGOU, se regirá por las citas legislativas concretas que figuran en los distintos documentos del mismo o por aquellas que una legislación posterior las puedan sustituir.

Híjar, Diciembre de 2014

Por el equipo redactor

Fdo. FERNANDO LARRAZ MOMPÓ, Arquitecto