

DOCUMENTO REFUNDIDO

Este TOMO contiene:

Las ORDENANZAS URBANÍSTICAS, que constituyen el tercero de los cinco tomos de que consta el Documento del Plan General de Ordenación Urbana de Jasa.

Huesca, marzo de 2022

Equipo redactor:

Fernando Martínez Sebastián

Esther Anzano Laborda

Arquitecto

Arquitecto

El promotor:

AYUNTAMIENTO DE JASA

INDICE

INDICE	3
TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	8
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	8
Artículo 1.- Ámbito de aplicación y objeto.	8
Artículo 2.- Ámbito temporal, vigencia, revisión y modificación.	8
Artículo 3.- Naturaleza y obligatoriedad.	8
Artículo 4.- Administración actuante.....	9
Artículo 5.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General.	9
Artículo 6.- Carácter normativo, normativa complementaria y normativa sectorial. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles.....	10
CAPÍTULO 2.- EFECTOS DE SU APROBACIÓN.....	10
Artículo 7.- Efectos.	10
Artículo 8.- Edificios fuera de ordenación.....	10
Artículo 9.- Legitimación de expropiaciones.....	11
TÍTULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	11
Artículo 10.- Condiciones Generales.....	11
CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	11
SECCIÓN 1ª.- Determinaciones Generales	11
Artículo 11.- Desarrollo obligatorio.	11
Artículo 12.-Adecuación al Plan General.....	12
SECCIÓN 2ª.- Instrumentos de planeamiento en suelo urbano	12
Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano. Planes Especiales.	12
Artículo 14.- Estudios de Detalle.....	12
SECCIÓN 3ª.- Instrumentos de planeamiento por sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.....	12
Artículo 15.- Planes Parciales.	12
CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	13
Artículo 16.- Modos de gestión.	13
Artículo 17.- Elección de la modalidad de gestión.....	13
Artículo 18.- Sistemas de actuación en actuaciones integradas.....	13
CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	14
SECCIÓN 1ª.- Ejecución del Plan General en suelo urbano consolidado.....	14
Subsección 1ª. Determinaciones generales	14
Artículo 19.- Determinaciones Generales.....	14
Subsección 2ª. Actuaciones aisladas	14
Artículo 20.- Actuaciones aisladas.	14
Artículo 21.- Actuación sobre parcelas o solares existentes.....	14

Artículo 22.- Actuaciones mediante regularización de fincas.....	15
Artículo 23.- Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.....	15
SECCIÓN 2ª.- Ejecución del Plan General en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable	15
Subsección 1ª. Determinaciones generales	15
Artículo 24.- Determinaciones Generales.....	15
Subsección 2ª. Actuaciones integradas	16
Artículo 25.- Ejecución de actuaciones integradas.....	16
Artículo 26.- Unidad de ejecución, cargas de urbanización y reparcelación.....	16
Artículo 27.- Proyectos de urbanización.....	17
Artículo 28.- Proyecto de obras públicas ordinarias.....	17
SECCIÓN 3ª.- Obtención de terrenos dotacionales.....	17
Artículo 29.-. Sistemas generales y dotaciones locales.....	17
TITULO III .- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	18
CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	18
Artículo 30.- Clasificación del suelo.....	18
CAPITULO 2.- RÉGIMEN DE SUELO URBANO	18
SECCIÓN 1ª.- Categorías.....	18
Artículo 31.- Definición.....	18
Artículo 32.- Categorías.....	18
SECCIÓN 2ª.- Régimen del suelo urbano consolidado	19
Artículo 33.- Condición de solar.....	19
Artículo 34.- Derecho y deber de edificar. Deberes urbanísticos.....	19
CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DE SUELO URBANIZABLE	20
SECCIÓN 1ª.- Determinaciones Generales	20
Artículo 35.- Definición.....	20
Artículo 36.- Categorías.....	21
SECCIÓN 2ª.- Régimen Suelo Urbanizable Delimitado	21
Artículo 37.- Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado.....	21
Artículo 38.- Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.....	21
Artículo 39.- Promoción y atribución de la actividad de urbanización.....	22
Artículo 40.- Obligaciones de los promotores en suelo urbanizable delimitado.....	22
Artículo 41.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado.	
Ordenación pormenorizada. El estudio previo de carácter paisajístico.....	23
CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE	24
SECCIÓN 1ª.- Determinaciones generales	24
Artículo 42.- Definición.....	24
Artículo 43.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable.....	24
Artículo 44.- Parcelación y segregación de fincas.....	25
Artículo 45.- Posibilidad de formación de núcleo de población.....	25
Artículo 46.- Unidad mínima de cultivo.....	26
Artículo 47.- Medidas complementarias de protección del paisaje.....	26

Artículo 48.- Informe previo del órgano ambiental competente y evaluación de impacto ambiental.....	26
Artículo 49.- Categorías.....	27
SECCIÓN 2ª.- Suelo no urbanizable especial	27
Artículo 50.- Definición.....	27
Artículo 51.- Categorías.....	28
Artículo 52.- Usos autorizables en suelo no urbanizable especial.....	32
SECCIÓN 3ª.- Condiciones de la edificación y usos en suelo no urbanizable especial.	34
Artículo 53.- Condiciones para la edificación en suelo no urbanizable especial.	34
Artículo 54.- Condiciones estéticas y constructivas de obras e infraestructuras en suelo no urbanizable.....	36
TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	36
Artículo 55.- Guía de buenas prácticas.....	36
Artículo 56.- Sistema viario.....	36
Artículo 57.- Abastecimiento de agua.....	38
Artículo 58.- Red de saneamiento.....	39
Artículo 59.- Red de suministro de energía eléctrica.....	42
Artículo 60.- Alumbrado público.....	43
Artículo 61.- Otras instalaciones.....	43
Artículo 62.- Tratamiento de espacios libres.....	44
TÍTULO V.- EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	45
CAPÍTULO 1.- LICENCIAS	45
Artículo 63.- Reglas comunes.....	45
Artículo 64.- Licencia ambiental de actividades clasificadas.....	45
Artículo 65.- Licencia de inicio de actividad.....	45
Artículo 66.- Licencia de apertura.....	46
Artículo 67.- Licencia de ocupación.....	46
Artículo 68.- Resolución única.....	46
Artículo 69.- Evaluación de impacto ambiental.....	46
SECCIÓN 1ª. Licencias urbanísticas	47
Artículo 70.- Actos sujetos.....	47
Artículo 71.- Régimen.....	47
Artículo 72.- Procedimiento.....	48
Artículo 73.- Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.....	48
Artículo 74.- Garantía de correcta gestión de residuos de la construcción y demolición.....	49
Artículo 75.- Caducidad y prórrogas.....	49
Artículo 76.- Parcelación y segregación de fincas.....	50
Artículo 77.- Unidad mínima de cultivo.....	50
Artículo 78.- Suministros.....	51
CAPÍTULO 2.- DEBER DE CONSERVACIÓN	51
Artículo 79.- Contenido del deber.....	51
Artículo 80.- Declaración de ruina.....	52
Artículo 81.- Ruina inminente.....	53
TÍTULO VI.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	53

Artículo 82.- Inspección urbanística.	53
Artículo 83.- Protección de la legalidad.	53
Artículo 84.- Régimen sancionador.	55

TÍTULO VII.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL USO DEL SUELO 55

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS..... 55

Artículo 85.- Uso residencial.	55
Artículo 86.- Uso industrial.	55
Artículo 87.- Uso terciario.	56
Artículo 88.- Uso dotacional.	58
Artículo 89.- Uso agrícola.	60
Artículo 90.- Uso ganadero.	60

CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 60

SECCIÓN 1ª.- Condiciones de dimensión y forma 61

Artículo 91.- Parcela.	61
Artículo 92.- Alineaciones.	61
Artículo 93.- Parcela neta.	61
Artículo 94.- Ocupación de parcela.	61
Artículo 95.- Retranqueo.	61
Artículo 96.- Rasantes.	61
Artículo 97.- Definición de alturas.	62
Artículo 98.- Medición de las alturas.	62
Artículo 99.- Plantas de la edificación.	63
Artículo 100.- Altura libre de planta.	63
Artículo 101.- Edificabilidad.	64
Artículo 102.- Superficie útil.	64
Artículo 103.- Superficie construida.	65
Artículo 104.- Fondo edificable y profundidad edificable.	65
Artículo 105.- Vuelos.	65
Artículo 106.- Salientes en planta baja.	66

SECCION 2ª.- Condiciones de higiene y calidad 66

Artículo 107.- Vivienda exterior.	66
Artículo 108.- Programa mínimo.	66
Artículo 109.- Patios cerrados, anchura y altura.	67
Artículo 110.- Ventilación e iluminación.	67
Artículo 111.- Oscurecimiento de piezas habitables.	68
Artículo 112.- Contaminación acústica.	68

SECCIÓN 3ª.- Dotación de servicios 68

Artículo 113.- Abastecimiento y saneamiento.	68
Artículo 114.- Energía eléctrica e instalación de telecomunicaciones.	70
Artículo 115.- Calefacción.	70
Artículo 116.- Energías renovables.	70
Artículo 117.- Evacuación de humos.	70
Artículo 118.- Aparatos de climatización.	71
Artículo 119.- Evacuación de residuos.	72

SECCIÓN 4ª.- Condiciones de accesibilidad y seguridad..... 72

Artículo 120.- Acceso a las edificaciones	72
Artículo 121.- Circulación interior.	72
Artículo 122.- Protecciones.....	74
SECCIÓN 5ª.- Condiciones Estéticas	75
Artículo 123.- Volúmenes.....	75
Artículo 124.- Fachadas.....	75
Artículo 125.- Materiales.	75
Artículo 126.- Huecos.	75
Artículo 127.- Cubiertas.	76
Artículo 128.- Normas de diseño de cerramientos de parcela.	78
CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO POR ZONAS	78
SECCIÓN 1ª.- Determinaciones generales	78
Artículo 129-a).- Regímenes zonales en suelo urbano consolidado.	78
Artículo 129-b).- Regímenes zonales en suelo urbano no consolidado.	81
SECCIÓN 2ª.- Determinaciones particulares por Zonas	82
Artículo 130.- Norma zonal 1, Casco Antiguo.....	82
Artículo 131.- Norma zonal 2, Zona de protección.	84
Artículo 132.- Norma zonal 3. Zona extensión del Casco.....	85
Artículo 133.- Zonas verdes.....	87
Artículo 134.- Zona de equipamientos.	88
Artículo 135-a).- Zona de ensanche. Área 1.	89
Artículo 135-b).- Zona de ensanche. Área 2.	91
Artículo 136.- Hotelero.....	94
CAPÍTULO 4.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE	95
Sección 1ª.- Determinaciones del régimen zonal correspondiente al suelo urbanizable delimitado	95
Artículo 137.- Suelo urbanizable delimitado	95
Artículo 137 a).- Determinaciones estructurales.....	95
Artículo 137 b).- Determinaciones indicativas.	96
TÍTULO VIII- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO	98
Artículo 138.- Catálogo.	98
Artículo 139.- Ley 3/99 de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés y Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo aragonés.	98
Artículo 140.- Conjunto de Interés Arquitectónico de Jasa.....	99
Artículo 141.- Protección integral	100
Artículo 142.- Protección estructural.	101
Artículo 143.- Protección ambiental.	102
Artículo 144.- Elementos arquitectónicos y etnográficos.....	103
TÍTULO IX- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO	103
Artículo 145.-	103
ANEXOS	104
ANEXO I. FICHAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO ..	105
ANEXO II. FICHAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	111

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación y objeto.

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana y por tanto de las presentes ordenanzas urbanísticas es el término municipal de Jasa (Huesca), abarcándolo en su totalidad. En dicho ámbito, las presentes Normas Urbanísticas regulan las actuaciones de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, urbanización, edificación y usos del suelo, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Jasa.

Artículo 2.- Ámbito temporal, vigencia, revisión y modificación.

1.- El presente Plan General de Ordenación Urbana de Jasa y, por lo tanto, las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de su aprobación definitiva y del texto íntegro de estas normas, siendo ejecutivo en todo su contenido a partir de ese momento.

La vigencia del Plan General será indefinida conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 de la ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en tanto no sea objeto de modificación aislada o de revisión. Y ello, sin perjuicio de que el horizonte temporal máximo de gestión que incorpora el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio sea de quince años, con arreglo al artículo 39.1 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

El presente Plan General sustituye plenamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jasa, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca en fecha 26 de enero de 1995.

2.- Tienen la consideración de modificaciones aisladas del Plan General aquellas variaciones o alteraciones de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones que no afecten sustancialmente a la ordenación estructural, y su régimen será el previsto en los artículos 78 a 80 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

3.- Tienen la consideración de revisión del Plan General cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 77 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Artículo 3.- Naturaleza y obligatoriedad.

1.- El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; los artículos no derogados del Reglamento de desarrollo parcial de la ley 5/1999, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002 de 19 de febrero; las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas mediante Decreto 291/2005, del 13 de diciembre, del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón, y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles, Fago, Aísa y Borau, aprobado por Decreto 51/2006, de 21 de febrero, del Departamento de Medio Ambiente.

2.- El Plan General y por lo tanto las presentes Ordenanzas Urbanísticas son de obligado cumplimiento, según el Artículo 72 de la ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, de forma tal que los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los mismos.

Artículo 4.- Administración actuante.

1.- Con carácter general y para la gestión de los intereses de la comunidad local, corresponde a los municipios la actividad urbanística pública.

2.- El municipio y los órganos de las administraciones autonómica y estatal con competencia para la aprobación, ejecución e intervención en el planeamiento y su ejecución, tendrán carácter de administración actuante y ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General y en las disposiciones vigentes, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos, y promoverán el derecho a la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, así como el fomento de la participación de los particulares en la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 5.- Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan General.

1.- El alcance normativo del Plan deriva del contenido y la jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- 1º. Normas urbanísticas.
- 2º. Planos y Fichas de ordenación y gestión.
- 3º. Memoria descriptiva y justificativa.

2.- Para la correcta interpretación del documento del Plan General hay que tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1º) Las normas se interpretarán según su contenido y atendiendo a las finalidades expresadas en la memoria.

2º) En caso de discrepancias entre documentos gráficos y escritos, prevalecerá el texto frente al dibujo.

3º) En caso de discrepancia entre documentos gráficos se otorgará primacía al de mayor escala frente al de menor, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4º) Cada uno de los documentos del plan predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos.

5º) En los supuestos de duda, contradicción o imprecisión, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 6.- Carácter normativo, normativa complementaria y normativa sectorial. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles.

1.- Las normas tienen carácter reglamentario, por lo que quedan subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior, tanto de ámbito estatal como autonómico.

Será esta normativa, la autonómica, estatal y sectorial, la que se aplicará en todos aquellos aspectos no regulados por el Plan General de Ordenación Urbana.

2.- En todo caso, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles, de Fago, Aísa y Borau, aprobado por Decreto 51/2006, de 21 de febrero, prevalecerá sobre el planeamiento territorial y físico, por tener sus normas carácter obligatorio y ejecutivo, conforme al artículo 6 del mismo; por consiguiente, cualquier actuación dentro de su ámbito territorial, sea pública o privada, debe ajustarse a las limitaciones y prohibiciones en dicho Plan contempladas.

3.- Con carácter general, las referencias a normas actualmente derogadas se entenderán hechas a aquellas que las sustituyen.

CAPÍTULO 2.- EFECTOS DE SU APROBACIÓN**Artículo 7.- Efectos.**

1.- El Plan General de Ordenación Urbana es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

2.- La publicidad del Plan conlleva el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, durante el horario y el lugar que disponga el Ayuntamiento de Jasa al efecto; así como a obtener copia completa de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en su ámbito territorial, documentos de gestión y convenios urbanísticos. Así mismo todo ciudadano tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Del mismo modo, el ciudadano, tendrá derecho a la participación en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de cualesquiera instrumentos de ejecución y aplicación de éste.

3.- La ejecutividad conlleva la inmediata eficacia de sus determinaciones, una vez aprobado definitivamente y publicado el acuerdo y contenido íntegro de las normas urbanísticas.

4.- La obligatoriedad comporta el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por los particulares como por las Administraciones Públicas.

Artículo 8.- Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, por contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, excepto en aquellos casos en los que no esté prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas, en cuyo caso podrán ser autorizadas obras parciales y circunstanciales de consolidación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Artículo 9.- Legitimación de expropiaciones.

La aprobación del Plan implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

TÍTULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 10.- Condiciones Generales.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponden a los municipios (sin perjuicio de la participación de los particulares) en los términos establecidos por la legislación urbanística.

Para el desarrollo del plan general, se formularán los instrumentos que sean necesarios en cada caso y de acuerdo a lo previsto en este Plan General y en la legislación urbanística vigente:

- a) Instrumentos de planeamiento
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª.- Determinaciones Generales

Artículo 11.- Desarrollo obligatorio.

1.- Con objeto de completar y desarrollar las determinaciones del Plan General se formularán de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica y en la presente normativa, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- En los casos en que no sea necesario y no esté prevista la formulación de alguno de estos Instrumentos de desarrollo, las determinaciones del Plan General serán de aplicación directa inmediata, salvo en el caso de que resultase conveniente la aprobación de un Estudio de Detalle.

Artículo 12.-Adecuación al Plan General.

Los Instrumentos de Ordenación Urbanística que se formulen en desarrollo del Plan General no podrán alterar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural de dicho Plan.

SECCIÓN 2ª.- Instrumentos de planeamiento en suelo urbano**Artículo 13.- Planeamiento de desarrollo en suelo urbano. Planes Especiales.**

1.- Será necesaria y obligatoria la formulación previa de Plan Especial y Estudios de Detalle para aquellos ámbitos y en aquellas circunstancias en que se prevea expresamente en este Plan General.

2.- Los Planes especiales se redactan para desarrollar y complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural. Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General estarán a lo dispuesto en el capítulo III del título segundo, artículos 61 a 66 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de 2009 de Urbanismo de Aragón y contendrán el grado de precisión necesario para su total definición.

3.- Podrán redactarse Planes especiales, como Planes independientes o en desarrollo de las Directrices territoriales, en los supuestos y condiciones dispuestas en los artículos 62 y 63, respectivamente, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 14.- Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y estarán a lo dispuesto en los artículos 67 y 68 del capítulo IV, título II de la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

SECCIÓN 3ª.- Instrumentos de planeamiento por sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**Artículo 15.- Planes Parciales.**

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.

Los Planes Parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Las determinaciones de los planes parciales estarán a lo dispuesto en los artículos del 52 al 59 de la LUA 3/2009.

2.- Los Estudios de Detalles podrán formularse para completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones establecidas en los Planes Parciales para el suelo urbano no consolidado y urbanizable.

CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 16.- Modos de gestión.

La administración de la Comunidad Autónoma y los municipios podrán utilizar para la gestión de la actividad de ejecución de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de régimen local mediante entes de derecho público, cuando sea posible conforme a su legislación específica, u organismos autónomos, consorcios y sociedades urbanísticas, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o solo para determinadas actuaciones.

Artículo 17.- Elección de la modalidad de gestión.

La Administración, al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, elegirá la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos, de acuerdo con el régimen de alternativas de gestión previstas en el artículo 125 de la Ley 3/2009.

Artículo 18.- Sistemas de actuación en actuaciones integradas.

1.- La ejecución del Planeamiento, los casos en que la ejecución del planeamiento se realice mediante actuaciones integradas, se realizará por gestión directa o por gestión indirecta, resultando necesario en este segundo caso la aprobación de programas de compensación o de urbanización, según el sistema de actuación, por compensación o por urbanizador, elegido.

2.- Estos sistemas de actuación serán el de gestión directa por expropiación, gestión directa por cooperación, gestión indirecta por compensación, gestión indirecta por urbanizador.

Todos ellos se regirán por lo establecido en las secciones 3ª, 4ª, 5ª y 6ª del capítulo III del Título IV de la LUA/2009.

CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 1ª.- Ejecución del Plan General en suelo urbano consolidado

Subsección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 19.- Determinaciones Generales.

1.- En el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución del Planeamiento se realizará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de linderos, en su caso.

2.- La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, o mediante la aprobación de planes especiales, o cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3.- La conservación de la urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Subsección 2ª. Actuaciones aisladas

Artículo 20.- Actuaciones aisladas.

1.- Mediante las actuaciones aisladas se completarán aquellas obras de urbanización de las parcelas en suelo urbano consolidado necesarias para que dichas parcelas alcancen la condición de solar; se ejecutarán obras aisladas de remodelación de la urbanización existente, previstas por el planeamiento; se ejecutarán los Sistemas Generales, y se obtendrán los terrenos en los que se ejecute la urbanización, por cumplimiento de deberes propios en dicha categoría de suelo mediante licencia condicionada o mediante normalización de fincas.

2.- La gestión de las actuaciones aisladas corresponderá a la Administración o a cualquier persona con poder dispositivo suficiente cuando se trate de la ejecución de las obras necesarias para completar la condición de solar de las parcelas existentes.

3.- En todo caso, la Administración será la encargada de gestionar las actuaciones aisladas mediante la aprobación de proyectos de obras ordinarias conforme a lo establecido en la legislación de régimen local y en la propia LUA 3/2009.

4.- Constituyen presupuestos de la ejecución del planeamiento mediante actuaciones aisladas la obtención de la correspondiente licencia, así como cuando proceda, la aprobación de la normalización de fincas o del proyecto de obras ordinarias.

Artículo 21.- Actuación sobre parcelas o solares existentes.

Las actuaciones aisladas pueden ejecutarse por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas o solares, sin más requisito que la obtención de la licencia correspondiente, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes conforme a lo establecido en este Plan General. Estas actuaciones aisladas podrán también ejecutarse por aquellas personas que,

previa adjudicación de un programa de edificación, obtengan la licencia correspondiente para su ejecución.

Artículo 22.- Actuaciones mediante regularización de fincas.

La normalización de fincas en suelo urbano consolidado afectadas por el planeamiento se limitará a definir los nuevos linderos de las mismas con el fin de adaptar su configuración física a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Esta normalización será posible siempre que no afecte al valor de las fincas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes que no estén calificadas fuera de ordenación. Las posibles diferencias se compensarán en metálico.

La aprobación de este proceso se realizará según lo establecido en el apartado 3 del artículo 140 de la LUA/32009.

Artículo 23.- Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

La ejecución de la ordenación podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita, convenio urbanístico o expropiación u ocupación directa.

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

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

SECCIÓN 2ª.- Ejecución del Plan General en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Subsección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 24.- Determinaciones Generales.

1.- En suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones de dotación, la gestión urbanística se efectuará mediante reparcelación material o económica en unidad continua o discontinua

En el resto del suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en la ley LUA/2009.

2.- En suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante las modalidades de gestión establecidas en la ley LUA/2009.

3.- La ejecución del planeamiento mediante actuaciones integradas requiere la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de ejecución, de los siguientes instrumentos:

- a) el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- b) el programa de compensación o de urbanización.
- c) el proyecto de urbanización, en todos los casos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización en unidad de ejecución.

Subsección 2ª. Actuaciones integradas

Artículo 25.- Ejecución de actuaciones integradas.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, de manera que corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o del programa de urbanización, previo establecimiento por la propia Administración de la forma directa o indirecta de gestión.

La necesidad de aprobación de programas no existe en los supuestos de gestión directa, por expropiación o por cooperación, y es imprescindible en los de gestión indirecta, por compensación o adjudicación a urbanizador, en cuyo caso el programa se denomina de compensación o de urbanización.

Artículo 26.- Unidad de ejecución, cargas de urbanización y reparcelación.

1.- 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 no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. Su delimitación podrá contenerse en el planeamiento urbanístico, en los programas de compensación o de urbanización, y en su defecto, la delimitación se practicará por el procedimiento previsto para la aprobación de los proyectos de urbanización, al igual que su modificación o supresión.

2.- Las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización, según el régimen legal de aplicación; en la gestión indirecta por urbanizador, además, se agregarán los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

3.- Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor de la administración.

4.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al municipio en su caso.

5.- La reparcelación tendrá carácter voluntario o forzosa, según los propietarios hayan presentado o no propuesta de reparcelación.

6.- El contenido del proyecto de reparcelación se rige por lo dispuesto en el artículo 149 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 27.- Proyectos de urbanización.

1.- El proyecto de urbanización es el proyecto de obras que tiene por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

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

El propietario deberá realizar la limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.

Artículo 28.- Proyecto de obras públicas ordinarias.

En suelo urbano no consolidado podrá realizarse la ejecución de la ordenación pormenorizada podrá realizarse mediante obras públicas ordinarias en la forma referida en el artículo 23.

SECCIÓN 3ª.- Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 29.-. Sistemas generales y dotaciones locales.

1.- En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.

Fuera del suelo urbano consolidado las dotaciones locales establecidas por el planeamiento se obtendrán mediante cesión obligatoria gratuita.

2.- Los terrenos destinados a sistemas generales por el planeamiento fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán por cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible; en otro caso, mediante ocupación directa, o en otro caso, mediante expropiación forzosa.

TITULO III .- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 30.- Clasificación del suelo.

El presente Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal de Jasa, incluido el destinado a sistemas generales, en las siguientes clases y categorías:

- a) suelo urbano, consolidado o no consolidado.
- b) suelo urbanizable, delimitado.
- c) suelo no urbanizable, especial.

La clasificación del suelo responde al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, el cual queda justificado y razonado en el Tomo II del presente Plan General, en su Memoria Justificativa.

CAPITULO 2.- RÉGIMEN DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª.- Categorías

Artículo 31.- Definición.

El presente Plan General incluye dentro de la categoría de suelo urbano, aquellos terrenos que cumplen con los requisitos del artículo 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y de este modo, incluye en dicha clase y categoría de suelo 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, a los terrenos que en ejecución del planeamiento han sido urbanizados de acuerdo con el mismo, así como a los terrenos que se halla en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, dado que reúnen o van de reunir, en la ejecución del plan, los requisitos de prestación de servicios urbanos propios de dicho suelo.

El suelo urbano es el que se halla comprendido dentro del perímetro de la línea de delimitación grafiada en el plano PO - 1 de "Clasificación del suelo del término municipal". La superficie total del suelo urbano en el municipio de Jasa es de 74.801,81m², correspondiendo 7.037,16m² a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado y el resto a la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores queda grafiado en el plano PO - 4.

Artículo 32.- Categorías.

1.- El suelo urbano se divide legalmente en las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Se integran en la segunda categoría, de suelo urbano no consolidado, las superficies de suelo urbano sometidas a actuaciones integradas de urbanización, sea o no reforma interior, así como las sometidas a actuaciones de dotación.

2.- El Plan General de Ordenación Urbana de Jasa incluye la mayor parte del suelo urbano en la categoría de suelo urbano consolidado, quedando una porción de suelo incluida dentro del suelo urbano no consolidado, es decir, sujeto a actuaciones integradas, a actuaciones de dotación... Sin embargo el nuevo Plan General no produce un incremento del aprovechamiento objetivo preexistente.

SECCIÓN 2ª.- Régimen del suelo urbano consolidado

Artículo 33.- Condición de solar.

Tendrán consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación en las que, además de con los servicios básicos requeridos por el artículo 12, letra a), de la Ley 3/2009, de 17 de junio, la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras.

Las redes y servicios habrán de contar la dimensión y características adecuadas para servir a la edificación que existe o que haya de construirse conforme al Plan General.

Artículo 34.- Derecho y deber de edificar. Deberes urbanísticos.

1.- El derecho y el deber de edificar un solar, está implícito en el derecho de propiedad del suelo. Si los terrenos no tienen la condición de solar, el propietario deberá completar la urbanización de los terrenos para que los mismos adquieran dicha condición.

2.- El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá edificarlos o cesar el uso inadecuado en el plazo máximo de dos años desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. Se entiende por situación de inadecuación aquélla en la que las edificaciones están destinadas en más de la mitad de su superficie construida a un uso urbanístico incompatible con el establecido en el planeamiento.

3.- La edificación deberá finalizarse en el plazo establecido en la correspondiente licencia y, en su defecto, en el de dos años contados desde la notificación del otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución.

4.- El municipio podrá prorrogar los plazos anteriores, por causa debidamente motivada, por un periodo máximo igual a los mismos.

5.- La edificación de parcelas y solares requiere el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada, el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, la previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación, así como la obtención, en todo caso, de la preceptiva licencia urbanística municipal, sin perjuicio de cualesquiera autorizaciones o licencia que resulten necesarias en relación con el uso de que se trate y las condiciones de aplicación del régimen de

protección ambiental establecido en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles.

6.- El incumplimiento del deber de edificar referido habilita al municipio para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario, en este último caso, mediante la tramitación del procedimiento de situación de ejecución por sustitución prevista en los artículos 224 y ss. de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

7.- No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para eso y la edificación conforme a lo establecido artículos 239 y 240 de las presentes Ordenanzas Urbanísticas. En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos.

8.- 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 órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el registro de la propiedad.

9.- En suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

- a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento 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.

CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DE SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª.- Determinaciones Generales

Artículo 35.- Definición.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que son clasificados como tales por este Plan General por preverse su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

El presente plan general establece un plazo máximo para la transformación, en cuanto a ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, del suelo urbanizable delimitado clasificado por el mismo de 15 años, idéntico al máximo de gestión previsto en el modelo de evolución y ocupación del territorio. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado la ejecución de la urbanización, el Ayuntamiento podrá establecer la desclasificación, sin más trámites, del suelo urbanizable.

Artículo 36.- Categorías.

Las categorías del suelo urbanizable según la legislación vigente son las de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

El Plan General de Ordenación Urbana de Jasa incluye todo el suelo urbanizable en la categoría de suelo urbanizable delimitado por considerarse los sectores correspondientes de urbanización prioritaria. Por consiguiente, no se prevé suelo urbanizable no delimitado.

- Suelo Urbanizable delimitado.

El suelo urbanizable delimitado de nueva creación queda situado al Noroeste del Casco Antiguo, lindando con la zona de suelo Urbano Consolidado calificada como Residencial Ensanche. Aparece grafiado en el plano PO – 1. Cuenta con una superficie de 17.288,41m².

El presente plan general delimita dentro de dicho suelo Urbanizable delimitado dos sectores, la delimitación de los mismos está indicada en el plano PO-3 “Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable”.

SECTOR 1: Es el sector Sur-oeste del Suelo Urbanizable Delimitado, cuya superficie es de 10.031,79m².

SECTOR 2: Es el sector Nor-este del Suelo Urbanizable Delimitado, cuya superficie es de 7.256,62m².

SECCIÓN 2ª.- Régimen Suelo Urbanizable Delimitado

Artículo 37.- Régimen del Suelo Urbanizable Delimitado.

1.- En suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación pormenorizada que permita la urbanización, no se podrán edificar ni levantar cualesquiera otras instalaciones.

2.- Podrá edificarse en suelo urbanizable delimitado, previa aprobación del plan parcial, instrumentos de gestión y proyecto de urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 240 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con los efectos expresados en el mismo.

3.- Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no estén prohibidos por este Plan General, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el registro de la propiedad.

4.- Podrán ejecutarse en todo caso las obras correspondientes a las infraestructuras del territorio o a los sistemas generales previstos en el plan general o en un plan o un proyecto de interés general de Aragón.

Artículo 38.- Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.

El propietario de suelo incluido en actuaciones integradas que ejerza el derecho a participar en su ejecución tiene el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de

equitativa distribución de beneficios y cargas conforme a la Ley, así como a permitir la ocupación de los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Artículo 39.- Promoción y atribución de la actividad de urbanización.

1.- La Administración y cualesquiera otras personas, sean o no propietarios del terreno, podrán promover la urbanización del suelo urbanizable a través de las formas de gestión de la urbanización previstas en la LUA 3/2009, y de acuerdo con las bases establecidas en el presente Plan general de ordenación urbana.

2.- Este derecho y deber de ejecutar el planeamiento conforme al régimen de las actuaciones integradas se adquiere por los particulares mediante la aprobación del programa de compensación o de adjudicación de programa de urbanización que deben ser publicados.

3.- El ejercicio del derecho y el deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la ley 3/2009 que ordenan la ejecución del planeamiento y las normas de gestión de la actividad urbanizadora.

Artículo 40.- Obligaciones de los promotores en suelo urbanizable delimitado.

1.- Las obligaciones de los promotores, sean o no propietarios del suelo afectado, en suelo urbanizable son los previstos en el artículo 24 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y, en concreto, las siguientes:

- a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el Plan General y la LUA 3/2009.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación.
Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.
- d) Entregar a la administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, así como las obras de infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública
En concreto deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la administración conforme a la LUA 3/2009 y al planeamiento aplicable.

- f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2.- La cesión del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración podrá realizarse mediante el pago de cantidad en metálico, mediando convenio en los términos del artículo 108.2 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. Igualmente, podrá realizarse mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, o en construcciones situadas en dicha clase y categoría de suelo, pudiendo también computarse en tal concepto el coste de rehabilitación, que deberá ejecutarse conforme a lo establecido en la normativa de contratación del sector público.

Artículo 41.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable delimitado. Ordenación pormenorizada. El estudio previo de carácter paisajístico.

1.- En suelo urbanizable delimitado el Plan General debe contener las determinaciones correspondientes al desarrollo de los sistemas generales, el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, la forma de gestión de los sectores, así como las bases orientativas para la ejecución, relativas a calidades, plazos y diseño.

Las prescripciones indicadas constan en la ficha particular de cada sector y en el régimen zonal previsto respecto de los mismos.

2.- Del mismo modo, el Plan General debe fijar los usos, intensidades y densidades globales para las distintas zonas y sectores del suelo urbanizable delimitado, así como delimitar los sectores, fijando el aprovechamiento medio de cada uno de ellos y del conjunto del suelo urbanizable delimitado.

Las prescripciones indicadas constan en la ficha particular de cada sector y en el régimen zonal previsto respecto de los mismos.

3.- El suelo urbanizable delimitado se divide en dos sectores para poder llevar a cabo su desarrollo de manera autónoma. La delimitación de estos sectores aparece detallada en el plano PO-3 "Clasificación del suelo Urbano y Urbanizable" y en la ficha correspondiente.

4.- En todo caso, todo Plan Parcial deberá incluir un estudio previo de integración y no afección a las cuencas visuales de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 y concordantes del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles.

Con el fin de evitar riesgos geológicos los nuevos desarrollos deberán realizar un estudio geotécnico previo a la edificación.
Si se realizasen rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos.

Respecto al riesgo de deslizamientos de ladera, los nuevos desarrollos se sitúan en una zona sensiblemente llana, con ligera pendiente hacia noreste, donde no se dará este tipo de fenómenos.

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª.- Determinaciones generales

Artículo 42.- Definición.

1.- Tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias enunciadas en el artículo 17 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón:

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

b) El suelo que no se considera conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

2.- El suelo no urbanizable se extiende por todo el territorio del término municipal de Jasa y, en todo caso, pertenece a esta clase todo aquél que no está incluido dentro de la clasificación de suelo Urbano ni Urbanizable.

El suelo no urbanizable aparece delimitado en el plano PO – 1 “Clasificación del suelo del término municipal” y suma un total de 884,37Has. de superficie, distinguiéndose dentro de éste una única categoría “suelo no urbanizable especial”.

Artículo 43.- Derechos y deberes en suelo no urbanizable.

1.- Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

2.- En suelo que sea rural conforme a la normativa estatal, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, desprendimiento, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las emisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de

ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

En relación a la posibilidad de incendio forestal, deberán tomarse, por parte de los propietarios las siguientes medidas:

- Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival.
- Quemas preventivas autorizadas.
- Control y pastoreo de eriales, aclareos, podas selectivas periódicas de zonas arbolada.
- Limpieza y desbroce de los perímetros exteriores de las áreas a urbanizar previamente al comienzo de los trabajos.

Artículo 44.- Parcelación y segregación de fincas.

1.- Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria.

2.- Quedan prohibidas en suelo no urbanizable aquellas parcelaciones que puedan dar lugar a núcleos de población según lo establecido en el artículo 246 de la LUA 3/2009 y en el artículo siguiente de estas mismas ordenanzas. En ningún caso podrán efectuarse divisiones o segregaciones de parcelas en contra del régimen de unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza.

3.-Se considerará ilegal toda parcelación rústica que dé lugar a parcelas de superficie inferior a 2.500 metros cuadrados en suelo de regadío y a 2.500 metros cuadrados en suelo de secano excepto cuando la parcela segregada de superficie inferior se agregue simultáneamente a finca colindante y no resulte de esta manera ninguna finca inferior a la superficie mínima establecida, o salvo cuando sea necesaria la segregación para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés, o para la ejecución del planeamiento.

4.- Las declaraciones de innecesariedad de licencia se atenderán al procedimiento previsto en los artículos 249 en relación con los artículos 236 a 244 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 45.- Posibilidad de formación de núcleo de población.

La consideración de la existencia de riesgo de formación de núcleo de población en relación con la aprobación de determinadas parcelaciones rústicas o el otorgamiento de licencias vendrá determinada por la existencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud de la tramitación.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier

sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

h) Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión de la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos.

i) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de 200 metros del límite del núcleo urbano o urbanizable establecido en el plan general.

Artículo 46.- Unidad mínima de cultivo

Se aplicarán en Jasa, al igual que en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura y se estará a lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Hasta tanto no entre en vigor otra Ley o Decreto que haga referencia a estas especificaciones.

Artículo 47.- Medidas complementarias de protección del paisaje.

1.- Las medidas complementarias serán las previstas en el artículo 27 del PORN.

2.- Se fomentará la conservación de tapias tradicionales, lindes naturales, etc. en armonía con el paisaje de la zona.

3.- Las alteraciones del paisaje reticulado existente y ligado a los ambientes agropecuarios que supongan la desaparición de muretes o ribazos de vegetación deberá contar con un informe favorable del órgano ambiental competente.

4.- Se prohíbe la instalación de carteles, inscripciones, y elementos de cualquier naturaleza con fines comerciales, apoyados directamente sobre elementos naturales del territorio

Artículo 48.- Informe previo del órgano ambiental competente y evaluación de impacto ambiental.

1.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del PORN, cuando el uso de que se trate resulte autorizable por dicho Plan, el órgano competente para conceder la

autorización, la licencia o la concesión, debe solicitar informe previo al órgano ambiental. Dicho informe establecerá la adecuación del uso pretendido a los fines de protección del PORN o de cualquier otro instrumento de planificación que lo desarrolle.

2.- Quedan sometidos a evaluación de impacto ambiental los proyectos que proceda conforme a los términos establecidos en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, así como los que se relacionan en el artículo 53 del PORN, entre las que se incluye, a título referencial, los proyectos o planes que supongan recalificación de suelo no urbanizable, ya sea genérico o especial, cuando la superficie afectada sea superior a cinco hectáreas, o un movimiento de tierras superior a 10.000 m³, las explotaciones de ganadería intensiva, o la ampliación de las existente, o también, entre otros, las infraestructuras de uso turístico-recreativo (golf, parques temáticos, faunísticos, etc.) que supongan la utilización de una superficie mayor de cinco hectáreas o un movimiento de tierras superior a 10.000 m³, o la construcción de una infraestructura lineal superior a un kilómetro.

Artículo 49.- Categorías.

1.- El suelo no urbanizable se halla dividido en las siguientes categorías de acuerdo con la Ley:

a) Suelo no urbanizable genérico:

Es el suelo no urbanizable que no se clasifica como suelo no urbanizable especial.

b) Suelo no urbanizable especial:

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 42.1.a) de estas Ordenanzas y aquellos que, en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

El presente Plan General incluye la totalidad de la superficie de suelo No Urbanizable, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Especial.

SECCIÓN 2ª.- Suelo no urbanizable especial

Artículo 50.- Definición.

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

- a) Los enumerados en el artículo 42.1.a) de las presentes Ordenanzas.
- b) Los terrenos que en razón de sus características puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Artículo 51.- Categorías.

1.- Se establecen las siguientes calificaciones:

1.- Suelo No Urbanizable Especial, protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)

EN 1 Red Natura 2000- Lic – Valles del Sur (ES 241001)

- EN 1.1.- Habitat 6510
- EN 1.2.- Habitat 9150
- EN 1.3.- Habitat 9240
- EN 1.4.- Habitat 3240

EN 2 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

- EN 2.1.- MUP 263
- EN 2.2.- MUP 203
- EN 2.3.- MUP 185
- EN 2.4.- MUP 204

La práctica totalidad del término municipal se halla afectada por esta calificación, montes de utilidad pública, en especial en lo referente al nº. 263.

Resultan incluidos en esta categoría los terrenos que forman la masa forestal, como áreas arboladas compactas con densidad de arbolado superior a un árbol por cada 30 metros cuadrados, situada por encima de los 1.000 metros de altitud y que se encuentran en la franja central y franja Este del término municipal.

Los terrenos forestales mantendrán su uso, autorizándose roturaciones de los mismos si se estima necesario para la mejora o fomento de aprovechamientos ganaderos compatibles con la conservación de sus valores naturales y siempre que no afecten a superficies de hayedo, hayedo Abetal o Pinus uncinata, ni a robledales.

Los aprovechamientos forestales deberán cumplir con las prescripciones establecidas en los artículos 21, 22 y en el Anexo 4 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Valles.

También resultan incluidos en esta categoría los Eriales y pastizales situados al Este de las zonas de cultivo entre los 1000 y 1500 metros de altitud.

En todo caso, los pastizales mantendrán su uso en orden a la preservación de la biodiversidad, salvo en casos justificados autorizados por el órgano ambiental competente.

2.- Suelo No Urbanizable Especial, protecciones sectoriales y complementarias (SNU-E/ES)

ES 1 CARRETERAS

Se aplicará lo dispuesto en la Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón y el Reglamento General de carreteras.

En esta categoría están incluidas las carreteras y su zona de dominio, esta zona finaliza a 3m a contar desde el extremo exterior de la explanación (cabeza de talud de desmonte o pie de terraplén, según sea el caso).

No se permitirán las edificaciones, fuera del suelo urbano, a menos de 18 metros del borde de la calzada en las carreteras pertenecientes a la red básica y 15 metros en las carreteras de la red Comarcal y Local, según el artículo 44 de la Ley 8/1998 y artículo 96 del Reglamento General de Carreteras, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada.

Se respetará la zona de servidumbre, y la de afección consistente en una franja de terreno situada a ambos lados de la carretera con un fondo de 50 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación, en las que el régimen de usos se halla sujeto a la legislación sectorial de carreteras, correspondiendo al municipio la autorización de actuaciones en el mismo.

La legislación estatal y autonómica vigente define las siguientes zonas de protección:

- a) Zona de dominio público.

Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación, la alineación de bordillos; si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

Se considera elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines complementarios o auxiliares.

La zona de dominio público puede ampliarse a ambos lados de la carretera para incluir una o dos vías de servicios para peatones, bicicletas, ciclomotores o maquinaria agrícola.

- b) Zona de servidumbre.

Consistirá en 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 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en las demás carreteras, 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.

En todo caso, el titular de la vía podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

- c) Zona de afección.

Consistirá en 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 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en las demás carreteras, medidos desde las citadas aristas.

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

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

- d) Línea límite de edificación.

Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y 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 ya existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 18 metros en las carreteras de la Red Básica y a 15 metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La línea de edificación ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Cuando, por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea de edificación definida en este artículo corte a la zona de servidumbre, la de edificación coincidirá con la línea exterior de dicha zona de servidumbre.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

ES 2 VIAS PECUARIAS

Se aplicará lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón. Se incluyen, como tales, las siguientes vías pecuarias:

- Colada a la Vereda de los Puertos, con una anchura legal de 5 metros.
- Colada de Sinués a Puerto de Cotín, según la anchura de los caminos existentes (5 metros).
- Colada de Jasa a Aragüés del Puerto, según la anchura de los caminos existentes (5 metros).

Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán separarse al menos 8 metros con respecto al borde exterior de la Vía Pecuaria, a excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

ES 3 CAMINOS

- Camino real entre Aísa y Jasa
- Camino Sonal

- Camino Estiva
- Camino de las cuatro Fuentes
- Camino Fuen de Mercader
- Camino a puyaron
- Camino Loma de Aísa
- Camino Pajar la Morena

Se prohíbe edificar a una distancia inferior a 10 metros del eje de cualquier camino existente, salvo en el interior del suelo Urbano que cuente con alineaciones vigentes o consolidadas. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 metros del eje del camino y tres metros del borde exterior de la plataforma del camino.

ES 4 CAUCES Y RIBERAS

Están incluidos en estas zonas los ríos, arroyos y barrancos de todo el término municipal y su dominio público. Se asigna un ámbito de protección específico de 20 metros de anchura en cada lado del cauce respecto de los límites de inundación en las máximas avenidas.

El resumen de la red fluvial a incluir, se encuentra en el capítulo 3 de la memoria de información.

Los usos que se desarrollen en este tipo de suelo deben ser compatibles con el Texto Refundido de la Ley de Aguas y con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del Organismo de cuenca

Los márgenes de los cauces esporádicos y barranqueras se destinarán a usos de carácter forestal, mediante la conservación de especies autóctonas existentes o su reintroducción según el artículo 20 del PORN.

Al igual que el resto del ámbito del PORN, prevalecerán los criterios establecidos en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Ebro, orientados a velar por el mantenimiento de la dinámica de los ecosistemas actuales o cuando se considere que estos están degradados, el de su restablecimiento.

La protección queda regulada en la Ley 29/1985 de 2 de agosto y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril), en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que los usos tales como las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno y las construcciones de todo tipo, sean definitivos o provisionales, así como cualquier uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente o una degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema natural o, en general, del dominio público hidráulico, requerirán autorización administrativa previa del organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que resulte procedente.

Con carácter previo al desarrollo de cualquier actuación que afecte a la zona de policía de los cauces, deberá solicitarse la preceptiva autorización expresa al Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que resulte procedente.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

ES 5 LINEAS ELÉCTRICAS DE ALTA Y MEDIA TENSIÓN

Según el artículo 35 del Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre, en las bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación, salvo permiso expreso de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y de los Organismos correspondientes.

La distancia de las edificaciones a la línea de tensión según los casos vendrá regulada por la normativa sectorial correspondiente.

El régimen de dichas instalaciones se atenderá a lo dispuesto en el PORN, en su artículo 28 y concordantes.

Artículo 52.- Usos autorizables en suelo no urbanizable especial.

1.- Las autorizaciones de carácter urbanístico en esta categoría de suelo se hallan sujetas al informe preceptivo favorable a otorgar por el órgano ambiental competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del PORN.

2.- En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique la transformación de su destino o naturaleza, que lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, legislación sectorial o por este mismo Plan General.

3.- Queda prohibido el emplazamiento de cualquier tipo de obra nueva de uso residencial, esté o no vinculada al uso autorizable de la finca, incluyendo las construcciones prefabricadas o transportables.

Del mismo modo, queda prohibida la producción de energía mediante aerogeneradores, los gasoductos y oleoductos.

4.- Podrán admitirse las construcciones e instalaciones siguientes siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y de acuerdo con el procedimiento de autorización que resulte aplicable y conforme a la legislación vigente:

- a) Las vinculadas a actuaciones de protección y mejora del medio natural.
- b) Las vinculadas a usos agrícolas o ganaderos que resulten conformes con el tamaño y destino de los terrenos correspondientes. En los casos correspondientes se requerirá la previa evaluación de impacto ambiental.
 - b.1) Las destinadas a explotaciones agrarias, relacionadas con el uso productivo rústico. Se entiende por tales, las relativas al cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales, y ganadera extensiva. Incluirá también las obras e instalaciones ligadas al uso de cultivo tales como acondicionamiento de terreno, captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, instalaciones de riego, creación de caminos interiores, pistas, regueros, azarbes al servicio de la explotación y las construcciones vinculadas a estos usos, tales como almacenes para maquinaria agrícola o forestal o invernaderos, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales procedentes según los casos.

La explotación forestal se halla sujeta a los límites establecidos en los artículos 21 y 22 del PORN y en la Ley de Montes de Aragón.

b.2) Las destinadas al uso agroganadero que por su tamaño guardan relación con la naturaleza y destino de la finca, tales como cuadras, establos, corrales o granjas, sin perjuicio de la procedencia de sujeción a evaluación de impacto ambiental, según proceda. Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas se atenderán a las condiciones y características impuestas en el PORN y en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobado por Decreto 94/2009, de 26 de mayo. Las edificaciones deberán proyectarse de modo que se adecuen al paisaje.

b.3) Las destinadas a usos agrarios no incluidas en los apartados previos, así como las ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como industrias y almacenes que por sus características deban situarse en medio rural.

El propietario de las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas deberá acreditar su condición de agricultor o ganadero profesional previamente a la solicitud de la licencia.

- c) Los usos destinados a la detección y extinción de incendios.
- d) Instalaciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, así como los centros de observación de la naturaleza, instalaciones recreativas, áreas de picnic, usos deportivos y recreativos al aire libre sin que ello pueda implicar la ejecución de edificaciones permanentes.
- e) Instalaciones destinadas al fomento de actividades atrayentes de turismo tales como pistas de esquí, senderismo, escalada, siempre sujetas a procedimiento de protección ambiental procedente.
- f) Alojamientos al aire libre, previa autorización ambiental procedente, siempre que no haya riesgos para personas y bienes.
- g) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla; los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas; los puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros vinculados a las carreteras, admitiendo la venta de artesanía y de productos típicos y de alimentación.
- h) La rehabilitación de bordas, torres y otros edificios rurales existentes cuya antigüedad supere los 50 años, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Para obtener autorización habrá de mantenerse el volumen existente o como máximo éste podrá aumentarse en un 5%, siempre que la misma responda a necesidades estrictamente funcionales y resulte preservada la estructura volumétrica y la tipología tradicional.
También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.
- i) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Son instalaciones de este tipo las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o las relacionadas con la protección del medio ambiente; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo.

Entre ellos pueden citarse los usos de carácter recreativo tales como campamentos de turismo, según sus características, cotos de caza, usos deportivos al aire libre, centros de observación de la naturaleza, así como los usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, todos ellos estarán a lo dispuesto en su correspondiente normativa sectorial.

5.- Será necesario presentar un estudio de efectos sobre el paisaje en los proyectos y memorias justificativas de las instalaciones, construcciones y usos a realizar en el suelo no urbanizable especial.

6.- Cualquier nueva actuación en suelo no urbanizable deberá quedar localizada fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

SECCIÓN 3ª.- Condiciones de la edificación y usos en suelo no urbanizable especial.

Artículo 53.- Condiciones para la edificación en suelo no urbanizable especial.

1.- Todos los usos admisibles se permitirán en zonas cuya topografía preexistente sea adecuada para albergar dicho uso, por lo que no se permitirá la tala de masa arbolada ni las alteraciones del terreno.

2.- Todas las autorizaciones se hallan sujetas a la autorización e informe, según el caso, de los organismos competentes, en especial de carácter ambiental y de la administración hidráulica en relación con los vertidos de aguas residuales.

3.- Las solicitudes de licencia o autorizaciones especiales en suelo no urbanizable, irán en todos los casos acompañadas de los estudios geológicos, geotécnicos, topográficos, y de paisaje, adecuados y convenientes para justificar que la zona y superficie objeto de estudio está libre de cualquier posible efecto ambiental negativo o de riesgos.

En las áreas consideradas de posible riesgo geológico cualquier autorización de usos y actividades estará sujeta a un informe del Instituto Geológico y Minero de España.

4.- Las edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a la parcela en la que se sitúen, que tendrá consideración de indivisible.

5.- Cuando las obras o instalaciones que se pretendan establecer en el suelo no urbanizable pudieran alterar o degradar significativamente los sistemas naturales o el medio ambiente, de acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como en aquellos supuestos señalados por los artículos 53 y 54 del PORN, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental sin que pueda concederse autorización para dichas obras hasta que la administración competente haya emitido la declaración de impacto.

6.- Las parcelas en suelo no urbanizable en que hayan de implantarse instalaciones o construcciones, conforme al procedimiento previsto en cada caso, deberán resolver, a su costa, las necesidades de dotaciones de servicio que puedan resultar admisibles. En todo caso deberán contar con un sistema de saneamiento y depuración y de la correspondiente autorización de vertido de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo 5 del PORN que regula las condiciones de vertido y depuración de aguas residuales, así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Del mismo modo, deberán trasladar a contenedor o vertedero autorizado los residuos sólidos resultante de la actividad.

Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.

En el caso de que se trate de dotaciones de iniciativa pública podrán establecerse prestaciones patrimoniales correspondientes a su costeamiento, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y la Ordenanza municipal correspondiente.

Se incorporarán a la documentación presentada para la obtención de la autorización, los informes sectoriales necesarios para la obtención de redes de instalaciones necesarias.

7.- El retranqueo de los cerramientos de la parcela edificada con respecto al borde de los caminos, será como mínimo de tres metros. La edificación (incluso en planta bajo rasante) mantendrá un retranqueo a linderos y al eje de caminos existentes de 10 metros.

8.- La ejecución en el proyecto de que se trate de instalaciones o construcciones de carácter lineal, como cercados, vallados, defensas fluviales, tendidos eléctricos u otros, que puedan producir interferencias sobre la fauna, deberán contar, para su autorización, con las oportunas medidas de carácter corrector, que serán evaluadas en la intervención ambiental y urbanística preceptiva.

9.- Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen.

10.- La altura de los edificios será adecuada a su entorno con un máximo de 10 metros o de la altura que se requiera funcionalmente en aquellos edificios destinados a usos tales como explotaciones ganaderas, de acuerdo con las Directrices Sectoriales correspondientes. El número máximo de plantas autorizables será el de 1 planta, salvo que por razones técnicas se justifique un número mayor. En caso de rehabilitación el número de plantas máximo será el existente.

La determinación de la altura máxima de las edificaciones se realizará, desde la cota media de rasante del terreno natural al punto de coronación de la cubierta. La altura máxima podrá incrementarse en aquellas edificaciones de única planta y en los casos en que se justifique técnicamente que es indispensable para el correcto funcionamiento de la explotación, el sistema de producción y/o las instalaciones precisas.

En cualquier caso, el exceso de la altura no podrá incrementar en más de un 40 por 100 la altura máxima fijada, afectando exclusivamente a la parte cuya necesidad funcional se acredite

11.- La ocupación máxima del suelo y el índice de edificabilidad máximo en edificios dentro de suelo no urbanizable especial atenderá a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales.

12.- En todo caso, corresponderá al titular del suelo y de la licencia costear y ejecutar las obras y los trabajos correspondientes para conservar el suelo y su masa vegetal en condiciones adecuadas, o restaurar su estado, conforme al artículo 35.1 de Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y el PORN. A tal objeto se establecerán condiciones específicas en la autorización o licencia que se otorgue.

Artículo 54.- Condiciones estéticas y constructivas de obras e infraestructuras en suelo no urbanizable.

1.- Con independencia de la aplicación de la legislación sectorial pertinente en cada caso, los proyectos de infraestructuras deberán ajustarse a las siguientes condiciones de carácter genérico:

- a) Los proyectos de construcción de infraestructuras deberán justificar la alternativa elegida, la cual deberá tener en cuenta las características y valores naturales del territorio, buscando preservar los espacios de mayor valor ecológico o paisajístico.
- b) El proyecto de construcción deberá detallar el conjunto de medidas previstas para proteger el entorno durante la ejecución de los trabajos, así como las actuaciones de restauración una vez terminadas las obras.
- c) Se considera incompatible la ejecución de desmontes y terraplenes con pendientes superiores a 35% salvo justificación detallada en el proyecto de construcción, e incorporación de medidas específicas de control de la erosión.

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 55.- Guía de buenas prácticas.

Todos los proyectos deberán contener una guía de buenas prácticas, que recoja medidas tales como el riego de caminos, la correcta gestión de todos los residuos producidos, reutilización del agua recogida, el control de vertidos de aguas residuales, etc, todo ello tanto durante la fase de ejecución como de funcionamiento.

Se aplicará, en todo caso, el Real Decreto 105/2008, de Gestión de residuos de la construcción y demolición.

Artículo 56.- Sistema viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan General es vinculante en suelo urbano en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas.

1.- Alineaciones.

El viario se adecuará a las dimensiones y a las alineaciones definidas en el plano PO – 4 “Alineaciones y rasantes” y a los instrumentos de desarrollo del Plan General y cumplirán las especificaciones de la legislación sectorial correspondiente, vigente en ese momento.

El nuevo viario que se proyecte para llevar a cabo el desarrollo del suelo urbanizable, deberá responder a las necesidades de intensidad de tráfico, velocidad, tonelaje, etc. para las cuales esté destinado.

Los viales de tráfico de nueva creación tendrán una dimensión transversal mínima de tres (3) metros para cada carril, con una dimensión mínima de acerado de setenta y cinco (75) centímetros. Se permitirán excepciones mediante informe previo favorable de los técnicos municipales.

2.- Aceras.

Las aceras serán de piedra e irán enmarcadas con bordillo de piedra.

En viales existentes y ya consolidados no será obligatoria la construcción de aceras.

La construcción de la acera que linda con una propiedad es obligación del propietario. Éste será el responsable de su construcción, colocación de bordillos y encintado de la misma, aunque la reparación y mantenimiento de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

La licencia para ampliar, reformar o construir las aceras se considera incluida dentro de la licencia de obra nueva, sin perjuicio de la obligación de acreditar documentalmente la solución técnica adoptada, su compatibilidad, coherencia y conexión con las existentes.

Las bandas de estacionamiento serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Las bandas de circulación en viales de nueva creación serán como mínimo, en las zonas residenciales, de trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

3.- Pavimentos.

En cuanto a la pavimentación de los viales, se dará continuidad a lo utilizado hasta el momento en el núcleo urbano. Se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrió sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana: deberán ser pavimentos con capacidad portante suficiente, que soporten bien el hielo y las nieves, en definitiva que soporten las bajas temperaturas.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil (en viales de nueva creación) se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasada.

Siguiendo con la pavimentación existente en el núcleo urbano los viales serán empedrados con losas del país o adoquinado con piedra o adoquines de hormigón prefabricado de sección rectangular.

4.- Pendientes.

Los viales se harán con ligera pendiente transversal hacia el centro, esta pendiente oscilará entre el 1% y el 2%, con el fin de disponer en el centro y en toda la longitud del vial una canal de piedra que vaya recogiendo las aguas que a su vez serán recogidos por sumideros sifónicos con rejillas de fundición.

Las vías de circulación y acerados de nueva creación tendrán una pendiente longitudinal mínima de 25 centésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del once por ciento (11%). Se permitirán excepciones en casos justificados.

5.- Permeabilidad.

Los viales se diseñarán y ejecutarán reduciendo la impermeabilidad de los asfaltados, mediante materiales porosos, tramas verdes de hormigón, para favorecer el filtrado natural del terreno.

Artículo 57.- Abastecimiento de agua.

1.- Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2.- En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios

existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente.

3.- En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en la Norma Sectorial correspondiente y recomendaciones que la empresa concesionaria del abastecimiento y saneamiento de aguas, aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento.

4.- Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

5.- Se dispondrán hidrantes contra-incendios de tipo 80mm, como mínimo, en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500l/minuto o 1.000l/minuto durante 2 horas, según sean hidrantes de 80mm ó de 100 mm, respectivamente.

En zonas de vivienda se preverá un hidrante de 10mm de diámetro interior, cada 0,5ha. En zonas urbanizables se preverá un hidrante por cada 4 ha. Los hidrantes serán accesibles y estarán debidamente señalados.

6.- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo de 20m³/Ha. Las bocas de riego según modelos adaptados por el Ayuntamiento estarán conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso y mecanismos de automatización.

7.- El suministro de agua para zonas de nueva edificación se resolverá a través de la red municipal. A la hora de calcular el caudal suficiente, el planeamiento de desarrollo preverá una dotación de 350 litros por habitante y por día, atendiendo con ella a la demanda proveniente de los consumos domésticos, de las zonas de equipamiento previstas y del riego de los espacios verdes públicos privados. Deberá garantizarse la presión suficiente para un normal abastecimiento.

8.- La planificación de las redes de abastecimiento tratará de optimizar su funcionamiento, promover el ahorro de agua potable y la reutilización de las aguas.

Artículo 58.- Red de saneamiento.

1.- Se estará a lo dispuesto en el Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del plan aragonés de Saneamiento y depuración (PASD), el DECRETO 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado y al DECRETO 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

2.- Serán de obligado cumplimiento las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y depuración.

3.- El sistema será separativo siempre que haya posibilidad, para, por un lado, poder reutilizar las aguas pluviales para el riego de zonas verdes y, por otro lado, no aumentar el caudal de agua residual que llegue a la futura planta depuradora, en la que deberán ser tratadas antes de su vertido a cauces públicos naturales. En caso contrario la red será unitaria.

Condiciones técnicas mínimas:

Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de trescientos (300) milímetros y para su dimensionado se estará a lo dispuesto en la normativa Sectorial Correspondiente. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 metros. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima será de 0,5 m². La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo, o mediante un nuevo pozo de registro siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos. Preferiblemente PVC de doble capa rugoso en el exterior y liso en el interior.

Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales o espacios de uso público. En casos especiales, por razones topográficas urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Profundidad mínima respecto a conducciones eléctricas: 20cm.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Necesidad de autorización previa

La utilización del servicio de alcantarillado y redes de saneamiento municipal requerirá la previa autorización del vertido por el órgano competente municipal o

comarcal, si esta entidad hubiese asumido la gestión del servicio, y se otorgará siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo II del Decreto 38/2004 de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de la autorización de vertido previa exigida por la legislación estatal de aguas y de la aplicación, cuando proceda, de la legislación sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Uso del servicio de alcantarillado

1.- Todos los edificios e instalaciones existentes o que se construyan en suelo urbano deberán verter al alcantarillado público sus aguas residuales a través de la correspondiente acometida, en las condiciones exigidas en el Decreto 38/2004 de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, quedando prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales. En suelo no urbanizable regirán las disposiciones establecidas en el planeamiento municipal.

2.- Si el nivel del desagüe particular no permitiese la conducción de las aguas residuales por gravedad a la red general su elevación deberá ser realizada por el propietario del inmueble.

3.- No podrá exigirse responsabilidad a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado por la entrada de aguas procedentes de la red pública en la finca particular a través de la acometida de desagüe, debiendo el usuario tener instalados los sifones o mecanismos adecuados para impedir el retorno.

4.- El vertido se realizará en la tubería de la red longitudinal a la fachada de la finca o en el punto más próximo. Si el inmueble tiene fachada a más de una vía pública, el propietario podrá escoger la red a la que haya de desaguar aquella, siempre que el municipio lo autorice, atendidas las condiciones del alcantarillado y las prescripciones del planeamiento.

5.- Serán de cuenta del interesado los gastos de conexión a la red de alcantarillado, pudiendo realizarse por los servicios de la entidad que gestione el servicio de alcantarillado previo pago de los conceptos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal, o por sus propios medios bajo la supervisión de los servicios de dicha entidad, que comprobarán la corrección de la instalación en visita de inspección previa al enterramiento de la tubería instalada. El interesado se atenderá a lo dispuesto en el Decreto 141/2009 de 1 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento Regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

6.- Corresponde a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado la limpieza, mantenimiento y reparación de la red general, siendo responsabilidad de los propietarios realizar estas tareas en el tramo que media entre su acometida y dicha red.

Responsabilidad del vertido

- 1.- Son responsables de los vertidos los titulares de los permisos de vertido.
- 2.- Subsidiariamente son responsables de los vertidos, por este orden, los ocupantes del edificio, instalación o explotación y los propietarios del mismo.

Prohibiciones generales

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

Artículo 59.- Red de suministro de energía eléctrica.

ALTA TENSION

REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

BAJA TENSION

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización.

1.- Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el suministro de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2.- Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterránea, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

3.- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. El cálculo de las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

4.- La media y alta tensión se realizarán según lo que autorice el Servicio Provincial de Industria y satisfarán las condiciones establecidas por la compañía suministradora.

5.- Los centros de transformación se colocarán sobre terrenos de propiedad privada y se procurará su integración con el resto de la edificación.

6.- En el suelo urbano no Consolidado y Urbanizable salvo que se justificara su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas.

7.- Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 60.- Alumbrado público.

1.- La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión. Su diseño atenderá a la funcionalidad y seguridad ciudadana.

2.- El alumbrado público deberá mantener al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de la fauna, la flora y de los ecosistemas en general.

3.- La planificación de las redes de suministro tratarán de optimizar su funcionamiento, y promover el ahorro energético, la reducción de contaminación lumínica.

4.- El nivel de iluminación media será de 25 lux para el viario rodado y 15 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

5.- Los proyectos de urbanización indicarán la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias de manera que se evite la contaminación lumínica. Se regulará el nivel de luminosidad y su dirección (hacia el suelo), evitando así, una mayor afección tanto paisajística, como para disminuir la perturbación de las especies urbanísticas del entorno.

6.- Los modelos de luminarias que se implanten deberán responder al carácter urbano e histórico y tradicional del municipio. Se realizarán mediante pedestales, báculos o apliques de fundición (hierro o aluminio) pintados en colores oscuros.

7.- Será responsabilidad del propietario el movimiento de cableado del alumbrado público debido a obras particulares.

Artículo 61.- Otras instalaciones.

Infraestructuras de Gas

Se estará a lo dispuesto en el REAL DECRETO 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad del servicio en el sector de ordenación correspondiente. Dichas redes estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente y a las condiciones establecidas por las compañías suministradoras en cada caso.

Las redes referidas discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Infraestructuras de Telecomunicación

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de Telecomunicaciones se realizará en base a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y al Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Se establecerán las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente del municipio, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

En todo proyecto de urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento.

Ordenación del Subsuelo

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

Artículo 62.- Tratamiento de espacios libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Se estará a lo dispuesto en la Orden de 1 de febrero de 2010, del Ministerio de Vivienda nº. 561/2010, publicada en el Boletín Oficial del Estado de fecha 11 de marzo de 2010, en la que se regula el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Desarrolla el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprobaron las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

El capítulo de jardinería del Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias, justificará expresamente el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua (se deberá contemplar el aprovechamiento del agua de lluvia para el riego de las mismas, mediante la conexión de los sistemas de recogida), la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.

En el diseño y concepción de los jardines se recomienda adecuar los mismos a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas en coherencia con las recomendaciones ambientales, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del Proyecto.

TÍTULO V.- EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- LICENCIAS

Artículo 63.- Reglas comunes.

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

2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terreno de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3.- En relación a la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Artículo 64.- Licencia ambiental de actividades clasificadas.

Se exigirá licencia ambiental de actividades clasificadas para aquellas actividades que resulten molestas, insalubres o nocivas con el medio ambiente, o peligrosas, según lo establecido en su normativa específica.

Artículo 65.- Licencia de inicio de actividad.

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

Artículo 66.- Licencia de apertura.

A todos aquellos establecimientos comerciales industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, les será exigida la licencia de apertura. Esta licencia comprobará que en dichos locales se cumplan las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad, salubridad, y accesibilidad.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial de los usos a los que se destine la edificación en cada caso.

Artículo 67.- Licencia de ocupación.

Para que los edificios de nueva planta o aquellos en los que se modifique el uso puedan ser utilizados por primera vez, se exigirá la licencia de ocupación. Excepto en aquellos casos en los que sean necesarias licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura.

Para la concesión de la licencia de ocupación, la administración local deberá tener en cuenta la normativa sectorial vigente en materia de telecomunicaciones.

Artículo 68.- Resolución única.

1.- En aquellos casos en los que sean necesarias la licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento y además sea necesaria licencia urbanística, serán objeto de una única resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2.- Las primeras tendrán prioridad sobre la segunda, la urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

Artículo 69.- Evaluación de impacto ambiental.

Cuando un proyecto esté sujeto a evaluación de impacto ambiental, no podrá otorgarse licencia si la declaración de impacto ambiental hubiera sido negativa o incumpliera las medidas de corrección determinadas en ella, salvo que en caso de discrepancia sobre el contenido de la declaración de impacto ambiental entre el órgano sustantivo urbanístico y órgano ambiental de la Administración de la Comunidad Autónoma, resuelva a favor de la ejecución del proyecto del Gobierno de Aragón.

SECCIÓN 1ª. Licencias urbanísticas

Artículo 70.- Actos sujetos.

1.- Estará sujeta a previa licencia urbanística en general todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, entre otros los siguientes:

- Obras de nueva planta
- Parcelaciones urbanísticas
- Movimientos de tierras
- Obras de rehabilitación
- Obras de reparación, conservación o consolidación
- Obras de ampliación
- Obras menores
- Obras de acondicionamiento
- Obras de instalación de servicios públicos
- Obras de demolición
- Cambios de uso
- Primera ocupación de la edificación
- Colocación de carteles

Y en definitiva todas aquellas actuaciones cuya que no queden excluidas expresamente de la necesidad de licencia por este Plan General.

2.- Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo que se promuevan por la Administración de la Comunidad Autónoma están sujetos a licencia municipal, salvo para lo dispuesto para los proyectos de interés general de Aragón. El procedimiento a seguir es el regulado en el artículo 244 de la Ley 3/2009, de 17 de junio.

3.- Los actos promovidos por la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos se hallarán, según su régimen legal, sujetos a intervención municipal previa, si bien por razones de urgencia o excepcional interés público podrá disponerse el procedimiento especial previsto en la Disposición Adicional décima del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008, de 20 de junio.

4.- En relación a la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de las Infraestructuras de telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a lo establecido en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Artículo 71.- Régimen.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Artículo 72.- Procedimiento.

1.- Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo a lo estipulado en el artículo 242 de la LUA 3/2009. Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

En todo caso, las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

2.- Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 73.- Licencias para la edificación y urbanización simultáneas.

1.- Los propietarios de parcelas podrán promover su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes e infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2.- Deberán acreditar para ello la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la actuación, urbanizando o completando la urbanización, y que lo harán en plazo inferior a tres años.

3.- La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

- a) Ejecutar la edificación y urbanización, simultáneamente, no sólo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
- b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la Ley de Contratos del Sector Público, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de éste, no inferior al 50 por 100 del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.
- c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- a) La pérdida de la garantía,
- b) La caducidad de la licencia,
- c) La prohibición de usar lo edificado,
- d) La obligación de reponer la parcela a la situación anterior.

4.- La autorización de la edificación de terrenos incluidos en unidad de ejecución que no tengan la condición de solar requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que estén aprobados el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, que no se oponga el urbanizador y que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos citados en el apartado anterior, letras a) y b), así como que, dado el estado de ejecución de la urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

En todo caso, el otorgamiento de licencia requerirá que, previamente, hayan sido contratadas las obras de urbanización con el plazo de ejecución previsto en el programa de compensación o en el programa de urbanización, y se haya constituido la garantía, en la forma establecida en la legislación de contratación del sector público, por el cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

Artículo 74.- Garantía de correcta gestión de residuos de la construcción y demolición.

1.- El proyecto técnico que, en su caso, acompañe a la solicitud de licencias urbanísticas deberá incluir un estudio de generación de residuos de la construcción y demolición.

2.- El solicitante de la licencia urbanística deberá otorgar garantía o fianza equivalente para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición producidos en los actos para los que se solicita la licencia. Esta obligación no será exigible a los solicitantes de licencias urbanísticas de obras menores o reparación domiciliaria.

El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia urbanística a la previa constitución de esta fianza o garantía equivalente.

La fianza o garantía se cancelará, procediendo su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

3.- El importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos, con un mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el proyecto de la obra.

Artículo 75.- Caducidad y prórrogas.

1.- La licencia urbanística caducará en los siguientes casos:

- Por desistimiento del interesado

- Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras o no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.
- Cuando comenzadas las obras fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegara en la instancia. Si pasado este nuevo plazo no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa probada de fuerza mayor, o por mandato de la autoridad competente.
- Por el transcurso del plazo señalado en la licencia, en su caso para la realización de las obras.

2.- La declaración de caducidad requerirá la tramitación de expediente administrativo, con audiencia del interesado.

3.- La caducidad de la licencia será declarada por el órgano competente para su otorgamiento, y producirá los siguientes efectos:

- El cese de vigencia de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad constitutiva del contenido de la licencia.
- La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra.

Artículo 76.- Parcelación y segregación de fincas.

1.- Requiere licencia de parcelación todo acto de división o segregación, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes subdivisión en suelo urbano o rústico.

2.- Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria.

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

3.-El procedimiento se llevará a cabo según lo establecido en el artículo 250 de la LUA/2009.

Artículo 77.- Unidad mínima de cultivo.

Se aplicarán en Jasa, al igual que en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón las unidades mínimas de cultivo determinadas en la Orden 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta.

Artículo 78.- Suministros.

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

Los suministros provisionales de obra no podrán contratarse como suministros definitivos ni prolongarse su duración más allá de la de la obra sin la certificación acreditativa del cumplimiento de la licencia urbanística emitida por el técnico director.

CAPÍTULO 2.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 79.- Contenido del deber.

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, en cumplimiento a lo establecido en los artículos del 251 al 257 de la LUA 3/2009.

2.- Como consecuencia del deber de mantener las condiciones de ornato público y calidad ambiental y cultural, los propietarios deberán conservar, limpiar, revocar, y pintar las fachadas y tejados de sus edificios, las medianeras que queden al descubierto, así como los espacios libres privados visibles desde la vía pública.

Del mismo modo, corresponderá a sus titulares o usuarios mantener en adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y de salubridad el interior de los edificios o de los recintos de las fincas.

El mantenimiento de las condiciones de seguridad constituye, en todo caso, contenido esencial del deber de conservación.

3.- Si los propietarios no ejecutasen las obras o las actuaciones correspondientes al deber referido, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de cumplimiento de las citadas condiciones de conservación, de acuerdo con el procedimiento y régimen referido en el apartado primero.

En todo caso, la orden de ejecución detallará las obras y actuaciones que deben realizarse, su presupuesto, el plazo de su cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

4.- En todo caso, el deber de los propietarios de edificios alcanzará hasta la ejecución de las obras y trabajos cuyo importe represente la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

5.- El cumplimiento de la orden de ejecución no exime del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

6.- Incumplida la orden en el plazo otorgado, el municipio podrá optar entre la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de los artículos 221 a

228 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que procedan.

Artículo 80.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio 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 peligro inminente que lo impidiera.

2.- Se declarará la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o estuviera realizada sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial.

3.- La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

4.- En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y el uso del inmueble.

5.- La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido por la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, en sus artículos 221 a 228.

6.- El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda

económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando el régimen de ejecución forzosa conforme a la ley 3/2009.

7.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 255.2 de la LUA 3/200.

Artículo 81.- Ruina inminente.

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

2.- El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3.- La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.

4.- Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

TÍTULO VI.- DISCIPLINA URBANISTICA

Artículo 82.- Inspección urbanística.

Los municipios, y la Administración de la Comunidad Autónoma, y en su caso las Comarcas, llevarán a cabo actividades inspectoras con el fin de garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística de acuerdo con lo estipulado en los artículos 261, 262, 263 y 264 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 83.- Protección de la legalidad.

1.- Obras sin licencia u orden de ejecución, en curso de realización.

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, tramitará el oportuno expediente y adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

- a) Si las obras o usos son total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, se declarará 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 usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, se decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

En los supuestos en los que se acuerde la paralización de las obras el Alcalde deberá tomar las medidas oportunas para garantizar este cese, mediante la retirada de maquinaria, suspensión de los suministros provisionales de obra...

2.- Obras terminadas sin licencia u orden de ejecución.

Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde, dentro del plazo de diez años, a contar desde la fecha de terminación de las obras (considerando como tal la fecha en la que la administración compruebe que efectivamente se da esta circunstancia), previa tramitación del expediente oportuno adoptará alguno de los acuerdos especificados en el caso de obras sin licencia u orden de ejecución en fase de realización.

Si la edificación estuviera realizada en suelo clasificado como sistemas generales, espacios libres, zonas verdes o suelo no urbanizable especial, el Alcalde podrá tomar las mismas decisiones sin limitación de plazo y dará parte al Ministerio Fiscal.

Para las obras terminadas sin licencia u orden de ejecución, una vez transcurrido el plazo de diez años, aunque el Alcalde no hubiera tramitado el oportuno expediente ni adoptado ningún acuerdo, la edificación seguirá siendo ilegal y no se permitirán obras de modernización, reforma o cambio de uso, ampliación, consolidación o, en general, las que pudieran dar lugar a un incremento del valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para la adecuación a la legalidad urbanística vigente. Únicamente se permitirán las exigidas por razones de seguridad e higiene.

3.- Ejecución forzosa

Cuando la administración adopte, en los supuestos previstos en los supuestos anteriores, acuerdos en virtud de los cuales el interesado deba ejecutar actuaciones de reposición de las cosas al estado anterior a los hechos u otras que procedan para garantizar el cumplimiento de la legalidad, una vez transcurran los plazos otorgados para ello sin total cumplimiento, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas conforme al apartado 2 del artículo 267 de la LUA 3/2009.

4.- Suspensión de licencias o de órdenes de ejecución

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, ordenes 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.

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

Si la sentencia anulase la licencia, la autoridad competente acordará la demolición de las obras u ordenará la adopción de las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables.

Si se tratase de una licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulado el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad competente ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido.

La procedencia de la indemnización por causa de anulación de licencias en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinara conforme al régimen establecido en la legislación estatal sobre responsabilidad patrimonial de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

Artículo 84.- Régimen sancionador

Se estará a lo dispuesto en los artículos del 274 al 283 de la LUA 3/2009.

TÍTULO VII.- NORMAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 85.- Uso residencial.

1.- Es el establecido en los espacios y dependencias destinados a alojamiento de las personas de forma permanente.

El uso residencial cuenta con dos categorías:

- Uso de vivienda unifamiliar
- Uso residencial colectivo

2.- Las superficies, programa y condiciones mínimas se establecen en los artículos 107 a 112 de las presentes Normas.

Artículo 86.- Uso industrial.

1.- Corresponde a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, almacenaje de las mismas, transporte y distribución.

Se distinguen tres clases:

1º) Industria:

Su objeto es la obtención y transformación de productos mediante procedimiento industrial o artesanal, talleres de automoción, talleres domésticos.

2º) Almacenaje:

Su objeto es el depósito, guarda y custodia de productos y mercancías.

3º) Servicios empresariales:

Su objeto son las actividades basadas en nuevas tecnologías, investigación y desarrollo.

2.- Condiciones particulares de la edificación de uso Industrial:

- Estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en lo referente a industria, protección ambiental, control de la contaminación atmosférica y acústica, control de vertidos de aguas residuales, riesgo de accidentes, distancias y emplazamientos.
- Las instalaciones, equipos, actividades industriales, su utilización y funcionamiento, se ajustarán a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad. Las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres y Peligrosas, se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón).
- Deberán situarse en plantas sobre rasante.
- La altura libre mínima será de 3m.
- Cumplirán con las condiciones de seguridad y salubridad establecidas en los documentos básicos DB-SU y DB-SI y DB-HS del Código Técnico de la edificación.
- Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, que contarán con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros. Deberá accederse a ellos mediante un vestíbulo previo.
- Deberán destinar el espacio suficiente para alojar 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie, teniendo en cuenta que para el cómputo de la superficie máxima no se computará la superficie destinada a oficinas, ni zonas de exposición y venta, si su acceso es independiente de los locales destinados al trabajo industrial.

Artículo 87.- Uso terciario.

Dentro del uso terciario podemos diferenciar varias categorías, todas ellas estarán a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente:

1.- USO COMERCIAL:

Es el establecido en locales o espacios destinados a la compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista) y/o al por mayor.

Condiciones generales de la edificación de uso comercial:

- La altura libre mínima será de 3 metros.
- Cumplirán con las condiciones de seguridad y salubridad establecidas en los documentos básicos DB-SI y DB-SUA y DB-HS del Código Técnico de la Edificación. También cumplirán las condiciones acústicas establecidas en el documento básico DB-HR del CTE para locales comerciales, con el fin de suprimir molestias de cualquier tipo al vecindario.
- La luz y la ventilación de los locales comerciales podrán ser naturales o artificiales. En el primer caso la superficie de los huecos no podrá ser inferior a 1/10 de la superficie de local que ilumine. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aires que deberán ser aprobados por el ayuntamiento y serán revisadas antes de la apertura del local.
- Los locales comerciales dispondrán de un lavabo y un inodoro cuando la superficie útil de venta sea menor de 100 metros cuadrados. Si la superficie de venta es mayor de 100 metros cuadrados se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros. El acceso a los mismos se realizará mediante vestíbulo de independencia.
- Deberán destinar el espacio suficiente para alojar 1 plaza de aparcamiento por cada 100m² de superficie.

2.- USO – OFICINAS:

Comprende los edificios y locales de servicio al público, tales como los servicios de información, administración o gestión.

Condiciones generales de la edificación de uso de oficinas:

- La altura libre mínima será de 2,50 metros.
- Cumplirán con las condiciones de seguridad y salubridad establecidas en los documentos básicos DB-SI y DB-SUA. Toda pieza dispondrá de ventilación e iluminación que preferentemente serán naturales en las mismas condiciones que en el uso terciario, se admitirá no obstante la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior exigida por la normativa específica. Se admitirá la iluminación artificial siempre que se justifiquen niveles de iluminación adecuados.
- Aseos: se cumplirá lo establecido en el apartado 1 para el uso terciario comercial. La superficie útil a considerar será la destinada a la actividad de oficina.

3.- USO HOTELERO:

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados a prestar alojamiento temporal a las personas, así como sus actividades complementarias, bar, restaurante u otros servicios y prestaciones relacionados con dicho uso.

Condiciones generales de la edificación de uso hotelero:

- Quedan prohibidos los aparta-hoteles amparados en esta ordenanza

- Serán de aplicación los parámetros urbanísticos especificados para la norma zonal en la que se sitúen.
- Para la redacción del proyecto será necesario la previa aprobación de un Estudio de Detalle que plantee los volúmenes, alturas, pendientes de cubiertas, materiales a utilizar, relación con el entorno e integración con el paisaje, tanto respecto del núcleo urbano preexistente como respecto de entorno natural a través de un análisis de las cuencas visuales.
- Mediante la aprobación de un estudio de detalle previo, podrán ser permitidas modificaciones en los parámetros edificatorios de la norma zonal, tales como el volumen, distribución de la edificabilidad...
- Queda prohibida la rehabilitación de edificios de uso hotelero en la que pretenda llevarse a cabo un cambio de uso al uso residencial, cuando las condiciones de volumen y de forma, no cumplan con las condiciones de volumen, forma... del uso residencial de acuerdo con lo especificado en este Plan General.
- Le serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa sectorial en vigor y las correspondientes autonómicas.
- Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos, que se ubicará en la propia parcela.

Artículo 88.- Uso dotacional.

Dentro del uso dotacional existen varias categorías:

1.-USO – EQUIPAMIENTO:

Corresponde a los locales y espacios que albergan las diferentes actividades destinadas a la satisfacción de necesidades personales o colectivas de los ciudadanos en el ámbito intelectual, asistencial o administrativo.

1. Docente: Aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

2. Social: Aquél que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios culturales, religiosos, sanitarios y asistenciales. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

3. Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

4. Polivalente: Aquél que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

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

En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial.

Condiciones generales de la edificación de uso de equipamiento:

- Altura mínima libre será de 3 metros.
- Cada equipamiento cumplirá las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación y que se encuentre vigente.

2.- USO - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados y destinados a garantizar el esparcimiento de la población mediante la plantación de zonas arboladas, ajardinamiento de la superficie y tratamiento urbanizador adecuado al uso correspondiente. Se tendrán en cuenta las condiciones señaladas para los proyectos de urbanización.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima construida del 10% de la superficie del espacio libre, en una única planta.

3.- USO – GARAJE:

Se trata de los espacios destinados a la estancia de los vehículos de cualquier clase, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

Condiciones generales de la edificación de uso de garaje:

- La altura libre mínima para los aparcamientos será de 2,20 metros libres bajo jácenas y bajo conductos de instalaciones.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 metros de anchura por 4,75 metros de longitud
- Las calles de acceso tendrán una anchura mínima de 4,50 metros libres de obstáculos.
- El acceso a los garajes con menos de 50 plazas tendrá una anchura mínima de 3 metros. Para aquellos garajes con más de 50 plazas de aparcamiento, el acceso tendrá una anchura mínima de 5 metros.
- La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16% reduciéndose al 12% en los tramos curvos. En aquellas rampas cuyo desarrollo comience a continuación de la acera, se preverá un espacio de espera de 4.5 metros de longitud y cuya pendiente será siempre menor del 5%.
- Como norma general se dispondrá de una plaza de aparcamiento (cubierta y cerrada) por cada vivienda y una por cada 100m² de locales de uso terciario.

- El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de prever el espacio necesario para el uso de garaje en aquellas parcelas en las que se justifique que su cumplimiento resulta inviable.

4.- USO – INFRAESTRUCTURAS:

Se trata de los espacios destinados a viario, aparcamiento y servicios urbanos.

Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

Servicios Urbanos: Aquél que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Artículo 89.- Uso agrícola.

Comprende los usos agrarios de carácter productivo:

- Cultivos agrícolas de regadío o de secano. Parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas a cultivos de secano o regadío. La parcela mínima corresponde con la unidad mínima de cultivo fijada por el organismo competente.

- Cultivo intensivo: comprende los usos propios de la horticultura, viveros e invernaderos.

Artículo 90.- Uso ganadero.

Las actividades ganaderas son aquellas actividades ligadas a la cría y reproducción de especies animales, las instalaciones ganaderas deberán cumplir lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente pudieran modificarlas.

CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Las futuras edificaciones estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y sus correcciones posteriores, el Real decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08) y sus correcciones de errores posteriores, y a lo dispuesto en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente.

SECCIÓN 1ª.- Condiciones de dimensión y forma

Artículo 91.- Parcela.

Es la superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

Parcela mínima: es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se pueda autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Linderos: Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

Artículo 92.- Alineaciones.

Es la línea que separa los terrenos de uso y dominio público, destinados a vías públicas, de las parcelas destinadas a otros usos.

Artículo 93.- Parcela neta.

Es la parte de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los linderos laterales y testero de la parcela.

Artículo 94- Ocupación de parcela.

Porcentaje de la superficie que puede ser construida en planta, sobre el total de la parcela. Los vuelos y elementos no cerrados como porches no computan a estos efectos como ocupación.

Artículo 95.- Retranqueo.

1.- Es la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos; se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

Los retranqueos a linderos de aquellas fachadas que abran huecos de piezas habitables a los mismos serán al menos de 3 metros.

2.- Para retranquear la edificación con respecto a las alineaciones oficiales, el promotor de la edificación deberá presentar un Estudio de Detalle con las condiciones de volumen y situación de la edificación. Una vez aprobado este retranqueo, será condición indispensable que el promotor de la edificación incluya en el proyecto el tratamiento de las medianeras contiguas que pudieran quedar al descubierto, como si de una fachada más se tratase.

Artículo 96.- Rasantes.

Es la cota que determina la elevación del terreno en cada punto.

Rasante oficial: es la rasante que viene determinada por el Plan General, y los proyectos de urbanización correspondientes.

Rasante natural del terreno: Es la cota del terreno existente en cada punto antes de ser urbanizado.

Artículo 97- Definición de alturas.

Altura de la edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con el edificio, hasta la línea de quiebro, medida en el punto medio de la fachada.

Línea de quiebro:

Línea horizontal en la que la fachada intersecciona con el plano superior del faldón de la cubierta.

Si las líneas de quiebro de un edificio están a distinta altura respecto de la cumbrera será medida desde la media entre las líneas de quiebro.

En caso de que en una edificación exista más de 2 metros de desnivel entre la rasante de un extremo y otro, la altura máxima a la línea de quiebro podrá medirse en el punto medio de cada uno de estos tramos con desnivel mayor a 2 metros.

Cumbrera:

Es el punto más alto entre los dos faldones. Deberá ser siempre una línea horizontal o en caso contrario deberá ser justificado en base a razonamientos constructivos.

La línea de cumbrera no rebasará la línea de quiebro en más de 5,5 metros.

Artículo 98.- Medición de las alturas.

Edificios con frente a un único vial:

En calles horizontales la altura se medirá desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con el edificio, hasta la línea de quiebro, medida en el punto medio de la fachada.

En las calles con pendiente, la edificación se fraccionará en tramos cuyo desnivel no sea mayor de 2m y se medirá la altura en el punto medio de cada tramo.

Edificios con frente a dos calles de rasante distinta:

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, cuando de la aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes resulten diferencias no superiores a 2 metros, se adoptará para todo el edificio la altura máxima medida desde la rasante que resulte más ventajosa para el propietario.

Si el desnivel entre ambos frentes es mayor de 2 metros, la altura se medirá por separado en cada frente de fachada.

Edificios en esquina:

En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 2 metros deberá dividirse la edificación en tramos cuyo desnivel sea de 2 metros y se medirá la altura de la edificación en el punto medio de cada tramo.

Altura mínima:

Con carácter general se permite la construcción de una altura menos de la fijada como máxima para cada zona de ordenanza.

Artículo 99.- Plantas de la edificación.

Sótano:

Se entiende por sótano la planta o parte de la planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Semisótano:

Se entiende por semisótano la planta o parte de la planta que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. La cara superior del forjado de su techo deberá encontrarse siempre a menos de 60 cm por encima de la rasante.

Planta baja:

Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.

Planta alzada o piso:

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Planta bajo cubierta:

Se entiende por planta bajo cubierta al espacio habitable comprendido entre el techo de la última planta alzada (el último forjado horizontal) y la cara inferior de los faldones de cubierta. En el caso de existir como espacio habitable o adecuado a un uso, computará a los efectos del techo edificado a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Artículo 100.- Altura libre de planta.

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

La altura libre estará comprendida entre 2,50 metros mínima y 3,00 metros máxima para planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.

En pasillos, baño y cocinas se permite una altura libre mínima de 2,30 metros.

En aparcamiento, trasteros o locales no habitables la altura libre mínima será de 2,20.

Artículo 101.- Edificabilidad.

Es la intensidad de uso del suelo o superficie construible sobre un ámbito. Se puede expresar de forma numérica, o de forma volumétrica como consecuencia de la aplicación simultánea de las condiciones de posición y altura de la edificación. Suele expresarse mediante un coeficiente que relaciona la superficie total edificada y la superficie de la parcela o del terreno resultante de la ordenación.

Edificabilidad bruta: es la edificabilidad que se aplica sobre un ámbito de planeamiento. Indica la superficie total edificada en relación con la parcela o área bruta, es decir, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria

Edificabilidad neta: es la edificabilidad que se aplica sobre un ámbito resultante, una vez descontada de la bruta el porcentaje correspondiente a las cesiones obligatorias determinadas por la Ley de Urbanismo de Aragón o por el correspondiente convenio urbanístico si de su aplicación resultan otras mayores a las fijadas por la legislación sectorial. Indica la superficie total edificada en relación con la superficie neta de la parcela.

Medición de la edificabilidad:

La edificabilidad total se obtendrá mediante la suma de la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán a efectos de la edificabilidad:

- Los cuerpos volados que estén cubiertos computarán al 50%
- Los cuerpos volados cerrados computarán al 100%
- Las terrazas encajadas computarán al 100%
- Los espacios bajo-cubierta a partir de una altura libre de 1,5 metros, incluso cuando estuvieren destinados a trastero.
- Los semisótanos que no estén destinados a uso de garaje o instalaciones (calefacción, acondicionamiento de aire, cuartos de contadores, maquinaria del ascensor...).

En el cómputo no se incluirán:

- soportales o pasajes de acceso a espacios libres y públicos
- porches cubiertos abiertos

Artículo 102.- Superficie útil.

Superficie útil: Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de utilización directa para el uso a que se destine. Se medirá siempre

a cara interior de los paramentos. No se computará a efectos de superficie útil aquella cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Artículo 103.- Superficie construida.

Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela.

Artículo 104.- Fondo edificable y profundidad edificable.

Se denomina así a la distancia que, medida en perpendicular a la alineación oficial exterior, establece la superficie ocupable de la parcela para un uso determinado.

En plantas alzadas, a partir de la planta baja, será como máximo de 12 metros desde la alineación oficial de la calle.

En el caso en el que la distancia entre alineaciones opuestas del mismo solar sea menor de 12 metros el solar podrá edificarse de alineación a alineación.

Artículo 105.- Vuelos.

Son vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de fachada de un edificio. Los diferentes tipos de vuelos son los siguientes:

Balcones:

Balcones con los salientes abiertos por sus lados exteriores, cubierto o descubierto, y que están constituidos por el vuelo del forjado de la pieza a la que sirven.

Miradores:

Es el cuerpo volado cerrado mediante elementos ligeros tales como cerrajería o madera en los que predomina el acristalamiento.

Cuerpos volados cerrados:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, a excepción de tiradas de chimeneas.

Se permitirán la construcción de balcones y miradores (estos últimos no están permitidos en zona casco antiguo) en calles cuya anchura sea superior a 4,00 metros. El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle a la que da frente con un máximo de 0,60 metros y una dimensión frontal máxima de 2 metros para balcones y del 60% de la fachada para miradores.

La altura libre mínima bajo los vuelos, a partir de la cual podrán realizarse será de 2,8 metros.

Artículo 106.- Salientes en planta baja.**Marquesinas, rótulos, toldos y ornamentos:**

En calles peatonales estarán siempre por encima de dos metros y veinticinco centímetros sobre el pavimento y sin rebasar el eje de la calle.

Se permitirá la construcción de marquesinas, rótulos, toldos y ornamentos que vuelen con respecto al plano de fachada de la edificación, colocados a una altura superior a 2,80 metros sobre el pavimento en calles cuya anchura sea superior a 4,00 metros. El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle a la que da frente.

En el caso en el que la colocación de dicho saliente esté por encima de los 4 metros de altura sobre el pavimento de la calle, se podrá colocar en calles de anchura inferior a 4 metros.

SECCION 2ª.- Condiciones de higiene y calidad**Artículo 107.- Vivienda exterior.**

Toda vivienda tendrá que ser exterior y para ello deberá tener como mínimo, una estancia (estar-comedor o estar-cocina) en la que uno de sus paramentos, con longitud mínima de 3 metros y con hueco, de frente a una calle, espacio libre o espacio propio de la parcela en el que se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro.

Artículo 108.- Programa mínimo.

1.- Toda vivienda deberá disponer, al menos, de un aseo compuesto como mínimo de: inodoro, lavabo y ducha, una estancia estar-cocina y un dormitorio doble de 10 metros cuadrados como mínimo.

2.- La superficie útil mínima de vivienda en casos de nueva construcción o de sustitución será de 55 m2.

3.- Las dimensiones mínimas de las piezas serán:

Dormitorio individual: 6m2.

Dormitorio doble: 10m2.

Comedor o estar: 12m2.

Cocina: 7m2.

Cocina comedor: 15m2.

La anchura mínima en cocina y dormitorio individual será de 1,80 metros.

La anchura mínima en salones será de 2.50 metros

Cada vivienda dispondrá de una zona de tendedero no visible desde el exterior siendo excluidas de esta condición aquellas viviendas que incorporen una secadora.

En el caso de piezas abuhardilladas, su superficie útil deberá ser tal que proporcione un volumen igual al que resultaría de aplicar las superficies y alturas libres mínimas señaladas.

Los pasillos de la vivienda tendrán una anchura no inferior a noventa centímetros.

Artículo 109.- Patios cerrados, anchura y altura.

Patio de manzana:

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de luces:

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Podrá ser usado para la iluminación y ventilación de piezas vivideras, si admite la inscripción de un círculo de diámetro $1/3$ de la altura del paramento del patio siendo el mínimo un círculo de 3 metros. La altura del paramento del patio a efectos de este cálculo se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del forjado de la última planta.

En los patios la altura no será mayor que la altura máxima permitida, medida según los criterios de medición establecidos en el artículo 91 de estas Ordenanzas.

En obras de rehabilitación podrán mantenerse patios de luces de dimensiones inferiores.

En agrupaciones de viviendas en una misma parcela no se admitirán los patios de dimensiones inferiores a 5x5 metros.

Los patios de luces podrán mancomunarse entre dos o más fincas con las siguientes condiciones:

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, su derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas. Las luces rectas nunca serán menores de 3 metros.

Artículo 110.- Ventilación e iluminación.

Toda pieza habitable, excepto aseos y baños, tendrá ventilación e iluminación directa del exterior o de patio reglamentario, con huecos de una superficie no inferior a $1/10$ de la superficie en planta de dicha pieza. En espacios bajo cubierta para calcular la superficie en planta de la estancia, a estos efectos, se dividirá el volumen real de la estancia por la altura mínima de planta piso (2,50m) y se considerará esta superficie a efectos del cálculo de la superficie mínima de ventilación.

El interior de los edificios de viviendas, los almacenes de residuos, los trasteros, los aparcamientos y los garajes, estarán a lo dispuesto en el documento básico de salubridad DB-HS3 del Código técnico de la Edificación en relación a la calidad del aire interior.

Artículo 111.- Oscurecimiento de piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá contar con los mecanismos necesarios que permitan su total oscurecimiento, tales como el uso de persianas enrollables en colores oscuros, mecanismo de tipo contra-ventana y demás cerramientos de carácter fijo y permanente.

Artículo 112.- Contaminación acústica.

Los máximos niveles de emisión de ruidos serán aquellos que vengan determinados por la normativa sectorial, no obstante en todas las zonas de suelo urbano, el nivel de ruidos transmitido por cualquier foco emisor no superará los límites de 35dB (A), entre las 8:00 horas y las 22:00 horas, y de 30 dB (A), entre las 22:00 horas y las 8:00 horas.

Las condiciones de aislamiento acústico serán las recogidas en el Código técnico de la Edificación, en su documento básico DB-HR.

SECCIÓN 3ª.- Dotación de servicios

Artículo 113.- Abastecimiento y saneamiento.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Todas las viviendas deberán tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

Las compañías suministradoras facilitarán los datos de caudal y presión que servirán de base para el dimensionado de la instalación.

1.- La instalación de suministro de agua deberá estar compuesta por una acometida, una instalación general y, en función de si la contabilización es única o múltiple, de derivaciones colectivas o instalaciones particulares.

2.- La instalación deberá suministrar a los aparatos y equipos del equipamiento higiénico los caudales mínimos recogidos en el documento básico DB-HS4 (suministro de agua) del código Técnico de la edificación.

3.- En los puntos de consumo la presión mínima debe ser:

- a) 100Kpa para grifos comunes
- b) 150Kpa para fluxores y calentadores

4.- La presión en cualquier punto de consumo no debe ser superior a 500Kpa.

5.-Para el dimensionado y la construcción de las redes de distribución, espacio para contadores, dimensionado de tramos, derivaciones... se tendrá en cuenta lo estipulado por el documento básico DB-HS4 (suministro de agua) y demás normativas sectoriales.

6.- Para la obtención de la licencia de primera ocupación los equipos de medida (contadores) deberán estar colocados.

SANEAMIENTO

En toda nueva construcción en suelo urbano deberá ejecutarse una acometida a la red de alcantarillado para las aguas residuales, quedando prohibida la evacuación a pozos ciegos, a acequias, fuentes, barrancos, ríos o directamente al nivel freático.

Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el suelo no urbanizable.

Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo propietario.

La acometida general de aguas residuales contará con una arqueta general dentro del edificio y un ramal de acometida. La arqueta general se ubicará en el interior del edificio, o de la parcela, en zona fácilmente accesible. Su tapa será practicable y su cierre hermético.

La instalación de evacuación de aguas estará a lo dispuesto en el documento básico de salubridad DB-HS5 del Código Técnico de la Edificación:

La instalación contendrá cierres hidráulicos que impidan el paso del aire contenido en ella a los locales ocupados.

Las tuberías de la red de evacuación tendrán el trazado más sencillo posible, con unas distancias y pendientes que faciliten la evacuación de los residuos y ser autolimpiables. Se evitará la retención de aguas en su interior.

Los diámetros de las tuberías serán los necesarios para transportar los caudales previsibles en condiciones seguras.

Las redes de tuberías se diseñarán de tal forma que sean accesibles para su mantenimiento y reparación.

Se dispondrán sistemas de ventilación adecuados que permitan el funcionamiento de los cierres hidráulicos y la evacuación de gases.

Las bajantes se realizarán sin desviaciones ni retranqueos y con diámetro uniforme en toda su altura.

El dimensionado de la red de evacuación y las redes de ventilación de la misma se realizará conforme a lo establecido en el documento básico de salubridad DB-HS5 del CTE.

Se prohíbe la instalación de canales y canalones de aguas pluviales que viertan a la vía pública, salvo en edificación que el ayuntamiento especialmente lo exceptúe.

Las bajantes y canales vistos serán metálicos y en materiales de noble comportamiento: cobre, bronce, zinc, o de fundición de aluminio lacado, en colores oscuros.

Artículo 114.- Energía eléctrica e instalación de telecomunicaciones.

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT), que junto a sus instrucciones técnicas complementarias se publicaron en el B.O.E. nº 224 de 18 de septiembre de 2002, o a la reglamentación vigente en cada momento.

En relación a la instalación de telecomunicaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, al Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

Artículo 115.- Calefacción.

La instalación de calefacción será obligatoria y cumplirá con las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

Artículo 116 - Energías renovables.

Se intentará la incorporación de sistemas de captación y utilización de energías renovables de acuerdo a lo establecido en el CTE – DB HE, de ahorro de energía, del Código Técnico de Edificación, no obstante, la instalación tendrá como condición básica la menor incidencia visual en el conjunto urbano y en las perspectivas que el mismo ofrece, de tal forma que prevalezcan las texturas y materiales de carácter tradicional y típico.

Queda prohibida la instalación de placas solares.

Artículo 117.- Evacuación de humos.

Instalaciones de combustión:

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h, deberá contar con la oportuna licencia municipal, sin perjuicio de la autorización ambiental correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, Calidad del aire y protección de la Atmósfera, y del Reglamento que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

En todo caso regirá la Ley de Protección Ambiental de Aragón por lo que resultará precisa la obtención de la licencia ambiental de actividad clasificada y de inicio de actividad.

Dispositivos de evacuación:

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión y otras actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos en un metro el punto más alto de la cubierta, del edificio propio o colindante. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

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

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humo, efectuando dicha limpieza siempre que ello fuera necesario. Deberán asimismo instalarse obligatoriamente chimeneas en las mismas condiciones en talleres, hornos incineradores, industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación, establecimientos de hostelería, limpiezas de ropa y tintorerías, e instalaciones de pinturas.

Los volúmenes exteriores de chimeneas serán de piedra del país o de piedra tosca o de hormigón armado abujardado.

Los remates superiores de las chimeneas serán de piedra o de hormigón tratado.

Evacuación de gases:

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases y olores y no tengan ventilación directa al exterior, existirá una red de evacuación de los mismos de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación. Dichos conductos serán independientes de los de evacuación de humos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

En las cocinas será obligatoria la disposición de conductos de ventilación independientes de los de evacuación de humos y gases a los que no podrán conectarse aparatos de extracción forzadas de humos.

Con el fin de garantizar la evacuación de gases de los locales comerciales cuando se desconoce la futura ubicación en ellos de los cuartos a ventilar se dispondrán conductos independientes de evacuación de gases hasta el techo de los locales comerciales a razón de un conducto cada 100 m² de superficie útil de local.

Artículo 118.- Aparatos de climatización.

Se evitará en la medida de lo posible la situación de los aparatos de climatización en fachadas que den a espacio público. En caso de que se sitúen a vía pública se situarán evitando su visión mediante celosías, rejillas, lamas o elementos similares, en este último caso se situarán a una altura mínima de tres metros entre la rasante y la parte más baja del aparato y no sacarán al exterior humos o líquidos, que deberán ser recogidos interiormente.

Para volúmenes de aire superiores a 1m³/s la evacuación deberá ser a través de chimenea en las condiciones establecidas para la evacuación de humos.

Su nivel sonoro máximo será el establecido para el uso industrial en cada zona, conforme a las disposiciones reglamentarias reguladoras de la contaminación acústica, en particular, RD 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Todo aparato que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción del agua eficaz que impida el goteo exterior.

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

Artículo 119.- Evacuación de residuos.

Evacuación de basuras:

En los edificios residenciales, de oficinas, equipamientos... excepto en las viviendas unifamiliares, será obligatoria la disposición, de un almacén de contenedores de edificio tal y como se describe en el documento básico de salubridad CTE- DB- HS2. Estarán ventilados mediante conducto de ventilación independiente, y sus dimensiones se ajustarán a las prescripciones señaladas en la norma citada.

Vertido de residuos sólidos:

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos fuera de los vertederos y depósitos autorizados a tal efecto.

SECCIÓN 4ª.- Condiciones de accesibilidad y seguridad

Artículo 120.- Acceso a las edificaciones

Vestíbulos:

Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal y ascensores.

Puertas de acceso:

El hueco de acceso al portal no tendrá menos de 1.30 metros de anchura.

Artículo 121.- Circulación interior.

Escaleras en zonas de uso restringido (interiores de viviendas):

El ancho mínimo de las escaleras será de 80 cms.

La contrahuella será menor o igual que 20cm. La huella será mayor o igual que 22cm.

Se admiten peldaños sin tabica. En los peldaños sin tabica la proyección de la huella se superpondrá como mínimo 2,5cm sobre el peldaño inferior y la huella no incluirá la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

Se admiten las mesetas partidas con peldaños a 45°.

Las escaleras de trazado curvo estarán a lo dispuesto en el CTE-SU.

Escaleras en zonas de uso general (zonas comunes):

El ancho mínimo de escaleras será de 100 cms. Cada tramo salvará una altura menor o igual a 3,20 metros y todos los peldaños tendrán la misma huella y contrahuella.

La contrahuella tendrá una dimensión entre 13cm y 18,5cm. La huella será mayor o igual que 28cm.

Se garantizará que sumando 2 veces la contrahuella más una vez la huella, el resultado estará entre 54cm y 70cm.

En las escaleras que sean de evacuación ascendente tendrán tabica y carecerán de bocel.

La anchura de las mesetas será mayor o igual que 100cm y mayor o igual que la anchura de la escalera. No se permitirán mesetas partidas.

Las escaleras de trazado curvo estarán a lo dispuesto en el CTE-SU.

La altura libre bajo escaleras será en todo caso mayor de 2,20 mts.

Las escaleras comunitarias en viviendas colectivas deberán estar iluminadas mediante hueco de superficie mínima de 1m. Se permitirá que dicha iluminación sea cenital cuando la escalera sea de tres plantas computando la planta baja. Si la escalera de la planta baja está iluminada se permitirá que estas tres plantas computen a partir de la planta primera.

Ascensor:

El ascensor no será obligatorio para edificaciones con altura inferior o igual a tres plantas.

Si se dispone ascensor delante del desembarque del mismo, deberá dejarse el espacio suficiente para poder inscribir un círculo de diámetro 1,50 metros.

Pasillos distribuidores

Los distribuidores comunitarios que den acceso a más de una vivienda tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

Rampas:

La pendiente de las rampas en zonas de circulación de uso general tendrán una pendiente mayor al 6% y menor o igual al 12%. La longitud máxima de los tramos será de 15 metros y la anchura mínima de 100 cm.

En las mesetas entre tramos de la misma dirección la anchura será la misma que la de la rampa y su longitud mayor o igual que 1,50 metros.

En las mesetas entre tramos con cambio de dirección, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.

Las rampas para usuarios en sillas de ruedas estarán a lo dispuesto en la normativa correspondiente y en el documento CTE-SU.

Supresión de barreras arquitectónicas:

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica autonómica y estatal, en particular, Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de las Comunicaciones, desarrollado por el Decreto 19/1995, de 9 de febrero, ambos del Gobierno de Aragón; asimismo, se aplicará la Ley estatal 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades y Accesibilidad Universal de personas con discapacidad y las normas de desarrollo y aplicación.

Artículo 122.- Protecciones.

Barreras de protección

Se dispondrán barreras de protección entre desniveles (tanto en zonas de uso restringido como en zonas de uso general) cuando la diferencia de los mismos sea mayor de 55 cm. La altura de la barrera de protección será como mínimo de 90 cm cuando el desnivel esté entre 55cm y 6metros. La altura de la barrera de protección será de 1,10 metros cuando el desnivel sea mayor de 6 metros.

En zonas comunes de uso general estas barreras no serán escalables y se limitará el tamaño de las aberturas al paso de una esfera de diámetro igual a 10 cm.

Protección contra incendios:

Se estará a lo dispuesto en el documento de Protección frente a Incendios del Código Técnico de la Edificación.

Protección contra el rayo:

Se estará a lo dispuesto en el documento de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN 5ª.- Condiciones Estéticas

Artículo 123.- Volúmenes.

Los edificios que tengan una fachada de longitud mayor a 16 metros o en las agrupaciones de viviendas adosadas, cada grupo de dos viviendas, deberán tratarse de manera que, por el decalaje de las alturas, cubiertas, retranqueos u otros recursos, se vean como la unión de varios volúmenes, en lugar de un único edificio lineal.

Artículo 124.- Fachadas

Los volúmenes deberán ser sencillos y las fachadas en su composición y en uso de los materiales, deberán dar continuidad a la tipología existente en el Casco antiguo.

Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, aleros,..) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Los piñones y los testeros que hayan de quedar vistos, deberán tratarse de igual modo que las fachadas principales.

Los muros revestirán la estructura sin que ésta (forjados, pilares, o elementos similares) interrumpa la continuidad de la fachada.

Las barandillas de los vuelos abiertos serán de materiales ligeros (como la forja) que permitan la transparencia de las mismas. Se prohíben los antepechos de obra maciza.

Artículo 125.- Materiales.

Para la construcción de fachada deberán emplearse materiales tales como mampostería o aplacado de piedra del país, enfoscado pintado en blanco, mortero bastardo de cal o cemento en color semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso, con el fin de conservar la arquitectura tradicional de Jasa.

Será obligatorio el uso de la mampostería o piedra del país en al menos el 80% de la superficie opaca de la fachada.

La carpintería será preferiblemente de madera diseñada en formas simples, aunque también se permitirá el uso del aluminio en colores oscuros.

Se prohíbe el barnizado en color natural de la madera en la carpintería exterior, debiéndose hacer con impregnaciones que protejan la madera en colores oscuros.

Las barandillas de los balcones se realizarán mediante barrotes verticales de hierro macizo, de madera o barandillas de fundición o forja pintándose todas ellas en color oscuro.

Artículo 126.- Huecos.

Los huecos permitirán que la composición de la fachada dé continuidad a las fachadas tradicionales. Para ello los huecos de ventanas y balcones serán de proporción vertical siendo la relación de anchura a altura de 1 a 1,4.

Se excluyen del cumplimiento de estas proporciones los huecos de las lucanas y ventanas de dimensiones menores o iguales a 65 centímetros, y aquellos huecos que formen un arco.

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65 centímetros de anchura.

Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada en autoclave.

El alféizar de las ventanas será de losa de piedra y tendrá un espesor mínimo de 5 centímetros volando sobre el paramento de fachada por lo menos 3 centímetros.

Los marcos de las contraventanas irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas a fachada, siempre que sean de madera tratada en autoclave. Las puertas de garaje deberán ir siempre remetidas en las jambas al menos 15 cms. y deberán ser de madera, revestidas de madera o metálicas en colores oscuros.

Artículo 127.- Cubiertas.

Las cubiertas deberán buscar siempre la geometría más simple.

Se realizarán a dos o más aguas inspirándose en la forma y volúmenes tradicionales.

El material de cobertura deberá ser la teja plana cerámica o similar en textura y color, así como las losas de piedra tradicional.

Faldones:

Es el plano de cubierta a una misma pendiente.

La proyección horizontal entre la cumbrera y la línea de quiebro no podrá ser inferior a 1,2 metros.

Los faldones del volumen principal de la cubierta verterán aguas de fachada a alineaciones principales pudiendo verter en otro sentido cuando el edificio sea exento

Pendientes:

Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre el 60% y el 100%.

Los faldones podrán ser quebrados (es decir tener dos pendientes).

Aleros:

Es el vuelo de la cubierta más allá del plano de fachada.

Podrán volar sobre la calle, desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cms. Si el alero se sitúa por encima de los 3,5 mts. de altura sobre la rasante de la calle podrá volar hasta 1/6 del ancho de dicho vial.

Construcción:

Se exigirá el mayor cuidado en el diseño y durabilidad de los elementos empleados por ser parte fundamental en la composición y protección del edificio.

Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos oscuros.

No se autorizará el barnizado natural debiéndose barnizar o tratar con un fuerte oscurecido.

Será obligatoria la colocación de paranieves en tejados sobre la vía pública y sobre propiedad ajena.

Iluminación:

La continuidad del faldón de la cubierta podrá interrumpirse para alojar las aberturas destinadas a la iluminación y ventilación de las dependencias que se sitúen bajo la cubierta, a modo de buhardillas, desvanes. Esta iluminación podrá producirse mediante:

- a) Aberturas en el plano del faldón (tipo velux). En este caso la superficie de huecos no será superior al 15% de la superficie de la cubierta, ni superior a 1,5m².
- b) Lucanas: siendo su anchura máxima de 1,5 metros. La superficie de los planos de cubierta ocupado por las lucanas no superará el 3% de éstos. El plano de la fachada de la lucana no podrá estar por delante del plano de fachada. La dimensión de las lucanas será de 1,5m² como máximo. La altura de las lucanas desde la base hasta la línea de quiebro de la misma lucana, no será superior a 1,5 metros. La separación entre lucanas será al menos de una vez la anchura de la mayor de ellas y nunca menor de 1,2 metros. La distancia mínima de una lucana al testero, medianil o piñón será al menos de 1,2 metros. Las cubiertas de las lucanas volarán al menos 15cm en los faldones laterales y 25cm en el frente. No está permitido forrar los frentes de las lucanas de teja. Deberán forrarse de piedra o madera. Está permitida la disposición de lucanas a un agua en la misma dirección que la pendiente del faldón en el que se sitúan, siempre que la pendiente de la cubierta de la lucana sea al menos de 40º y la anchura de esta sea menor o igual que 1,20 metros.

Cubiertas a un agua:

Se permitirán las cubiertas a un agua siempre y cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- que el límite del solar sea contra un medianil
- que la profundidad del solar sea menor de 7m
- que la pendiente de la cubierta este entre el mínimo y máximo permitido
- que la distancia entre la línea de cumbrera y la línea de quiebro sea 5,5 metros como máximo.
- que la cumbrera quede por debajo del medianil.

- que la altura máxima de la línea de quiebro sea de 7,5m.

Instalaciones:

Las instalaciones alojadas en planta bajo cubierta tales como maquinaria de ascensor deberán quedar incluidas dentro del volumen de la misma.

Artículo 128.- Normas de diseño de cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela se realizarán a base de un murete de obra, de piedra del país u hormigón abujardado, de 1 metro de altura como máximo sobre el que se colocarán elementos ligeros tales como vallas de hierro forjado o similar.

CAPÍTULO 3.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO POR ZONAS

SECCIÓN 1ª.- Determinaciones generales

Artículo 129-a).- Regímenes zonales en suelo urbano consolidado.

El presente Plan General de Ordenación urbana clasifica la mayor parte del suelo urbano del municipio dentro de la categoría de suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, regirán los criterios y parámetros establecidos en el artículo 61.1 y 66.2 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, en particular:

a) Como norma general, en las obras que se realicen en edificios tradicionales, se tenderá a recuperar su antigua composición y elementos constructivos, respetando las aportaciones de valor de todas las épocas.

b) Mantenimiento de la estructura y trama urbana existente, con tipologías similares a las tradicionales de la zona.

c) Mantenimiento de la volumetría general de las edificaciones, sus materiales, acabados, texturas y color, que seguirán los ejemplos tradicionales, fuera de la excesiva repetición de aplacados de sillarejo rectangular, oscuras carpinterías, etc.

d) Eliminación de instalaciones urbanas aéreas y adosadas a fachadas, así como antenas de cubiertas.

e) Diseño armónico con el conjunto de señalización, rótulos, anuncios, etc.

f) Respeto y valoración de sus elementos y características más sobresalientes, señaladas en las fichas de conjuntos urbanos contenidas, en su caso, en los Estudios Piloto de Protección y Conservación del Patrimonio Etnográfico del Pirineo Occidental y Oriental del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, así como en el Catálogo urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana.

g) La protección paisajística del entorno del Conjunto Urbano de Interés Arquitectónico de Jasa exige que las intervenciones en las inmediaciones de protección del mismo no podrán alterar el carácter del área ni perturbar su visualización. La protección alcanza hasta una superficie de 500 metros alrededor del Conjunto Urbano de Jasa, siempre determinado por la cuenca visual del mismo.

Dentro de dicha clase y categoría de suelo se establecen los siguientes regímenes zonales:

1.- Zona Casco Antiguo: determinaciones generales.

Se circunscribe a la zona que comprende el núcleo histórico. En esta zona habrá de mantenerse el carácter histórico, típico y tradicional de las edificaciones existentes. Las intervenciones serán preferentemente de rehabilitación, reforma y reestructuración, o de renovación de usos en relación con las edificaciones preexistentes. De manera específicamente motivada y acreditada, podrá admitirse la sustitución, previa demolición, de edificios.

2.- Zona de Protección: determinaciones generales.

Comprende los terrenos al Sureste de la calle de la Fuente y un tramo de la calle la carretera de Aísa. Está formada por la parte superior de la ladera Este. Por su situación más expuesta y su topografía, requiere un diseño específico por lo que se prevén unas ordenanzas particulares que respetan esta diferenciación.

3.- Zona extensión del Casco: determinaciones generales.

Comprende los terrenos situados al sur del camino del cementerio y al Suroeste del área de suelo urbano no consolidado.

4.- Zona ensanche Área 1.

Pertenecen a esta norma zonal los terrenos del antiguo Sector 1 de las NNSS. Situados colindantes con la zona alta consolidada del casco urbano.

5.- Sistema General Zonas Verdes:

Son Áreas calificadas como zonas verdes de uso y dominio público. Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”. Son suelos destinados a parques, jardines, áreas de juego y áreas de reunión al aire libre.

Los sistemas generales zona verde se encuentran situados en tres áreas de uso y dominio público.

La primera se encuentra situada en el centro del Casco Antiguo, queda delimitada al Sureste por la calle Mayor, al Noroeste por el camino de la Estación, al Suroeste por una parcela con una pista deportiva, y a Noreste por parcelas de suelo calificado como urbano consolidado. Cuenta con una superficie de 1.477,24m².

La segunda se encuentra junto a la Iglesia de La Asunción, tiene una superficie de 320,66m².

La tercera tiene una superficie de 852,58m² y se encuentra ubicada en suelo urbano consolidado junto a la carretera a Aragües.

Con estos ámbitos obtenemos una superficie total de 2.650,48m².

6.- Sistema General de Equipamientos:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”. Corresponde a los locales y espacios que albergan las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios, prestaciones sociales, enriquecimiento cultural, salud y bienestar.

Dentro del suelo urbano consolidado de Jasa se encuentran los siguientes equipamientos:

a) **Administrativo**

En primer lugar el Ayuntamiento como instalación principal de uso administrativo del Municipio situado en la plaza Larraz en el centro del núcleo urbano.

b) **Educativo**

Existe también un equipamiento educativo, el centro rural agrupado: Río Aragón, escuela de Jasa, situada en el camino Cotín.

c) **Deportivo**

Al otro lado del camino Cotín se encuentra situada la piscina municipal existente.

Entre el equipamiento educativo, el camino Cotín y el sistema general zona verde se encuentra una Pista deportiva.

d) **Religioso**

La iglesia se sitúa en la plaza de la Asunción al final de la calle Mayor y adosada a ella se sitúa un edificio de uso cultural perteneciente al Obispado. También entra dentro de la categoría de Equipamiento religioso la Ermita de San Pedro situada al Noroeste del núcleo.

e) **Cementerio**

Situado al Noroeste del núcleo

f) **Asistencial**

Situado en la calle Mayor, acoge la consulta del médico tres veces por semana.

g) **Aparcamiento**

La zona de equipamiento situada al oeste del casco urbano, tiene una superficie de 586,88m² y queda delimitada al noreste por la carretera a Aragües, al Norte por Sistema General de Zonas verdes, al Oeste por zona urbana consolidada y al Sur por casco urbano con edificación consolidada.

La intervención en las parcelas correspondientes se atenderá a los criterios de edificación en relación con los usos y la integración urbana y paisajística, de urbanización y de carácter ambiental referidos en estas Normas Urbanísticas.

7.- Sistema General Infraestructuras

Comprende el tramo de carretera A-2605 cuyo trazado discurre por Suelo Urbano.

8.- Sistema Local zonas verdes

Existen dos zonas verdes en el Noroeste del núcleo pertenecientes al antiguo sector nº1 de las Normas Subsidiarias. Se trata de una superficie de 977,35 m² y otra de 70,72m².

Con ambos ámbitos obtenemos una superficie total de sistema local de zonas verdes de **1.048,07m²**.

9.- Sistema Local Equipamiento

Se trata de un equipamiento polivalente con una superficie de 421'89m² situado en el Noroeste del núcleo, perteneciente al antiguo sector nº1 de las Normas Subsidiarias.

10.- Sistema Local Infraestructuras

Comprende el resto del viario del suelo urbano consolidado.

Artículo 129-b).- Regímenes zonales en suelo urbano no consolidado.

El presente Plan General de Ordenación urbana clasifica una parte del suelo urbano del municipio dentro de la categoría de suelo urbano no consolidado, debido a que se trata de un área parcialmente desarrollada y que presenta obligaciones de urbanización pendientes.

1.- Zona ensanche Área 2.

Zona residencial localizada al norte y este del ámbito, se sitúan en plataformas descendentes desde el camino Cotín hacia la Calle San Pedro, siguiendo la topografía del terreno.

Comprende una zona de vivienda unifamiliar y otra de vivienda colectiva.

2.- Terciario. Hotelero

Existe una parcela de uso hotelero pendiente de desarrollo. Se trata de un área de 615m² situada al noreste del ámbito.

3.- Sistema Local zonas verdes

La superficie de sistema local zonas verdes supone una superficie de 785'46m².

4.- Sistema Local Equipamiento

Dentro del suelo urbano no consolidado existe una zona de equipamiento Polivalente con una superficie de 210m².

5.- Sistema Local Infraestructuras

Comprende una superficie de 1.939'75m², se corresponde con el viario.

SECCIÓN 2ª.- Determinaciones particulares por Zonas

Artículo 130.- Norma zonal 1, Casco Antiguo.

1.- Tipología:

Grado 1: Edificación en manzana cerrada. Vivienda unifamiliar (aislada y adosada) y plurifamiliar con un máximo de 2 viviendas por rellano.

Grado 2: Vivienda unifamiliar aislada y adosada, y plurifamiliar con un máximo de 2 viviendas por rellano.

2.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso residencial.

4.- Densidad máxima:

Sin límite con una superficie útil mínima de 55m² por vivienda.

5.- Obras admisibles:

Se admite la rehabilitación, reforma, reestructuración, o renovación los usos, en relación con la edificación existente. La demolición y posterior obra nueva de sustitución deberá justificarse y motivarse de manera específica, salvo que el bien inmueble correspondiente tenga establecida en el Catálogo una protección que lo imposibilite o lo limite.

Obra nueva.

6.- Condiciones de la edificación:

a) Parcela mínima:

Grado 1: La existente, siempre y cuando quepa el programa mínimo de vivienda. En caso de nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 100m².

Grado 2: - En tipología de vivienda unifamiliar aislada: 200m²
- En tipología de vivienda unifamiliar adosada: 150m²

b) Edificabilidad bruta:

La resultante de aplicar el fondo y altura máxima.

c) Ocupación de parcela:

En planta baja la ocupación máxima de parcela será del 100%.
En plantas alzadas la resultante de aplicar el fondo máximo.

d) Posición de la edificación

Grado 1: No se prevén retranqueos a la alineación ni a las medianeras para conseguir la continuidad de los viales.

En el caso de que se quieran practicar retranqueos a alguno de estos linderos, deberá presentarse para su tramitación un Estudio de Detalle que indique los volúmenes y la situación de la edificación propuesta. El propietario que se retranquea deberá resolver los problemas de las medianeras que queden al descubierto tratando las mismas como el resto de fachadas.

Habrá que retranquear la edificación 3 metros a linderos en aquellas fachadas en las que se pretenda abrir huecos de piezas habitables.

Grado 2: Previamente al proyecto de las obras, deberá redactarse un Estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes propuesta.

e) Fondo máximo edificable:

El fondo máximo edificable en obras de rehabilitación será el actual cumpliendo siempre con las condiciones de habitabilidad.

En obra nueva el fondo máximo es el que aparece grafiado en el Plano de Alineaciones, en caso contrario será menor o igual a 12 metros.

En manzanas y solares entre dos calles, con edificios a ambos lados de la manzana y con fachadas a los dos lados de cada edificio, la separación mínima de las fachadas enfrentadas será de 3 metros, excepto en la planta baja donde no será obligado. Sin embargo, cuando entre las alineaciones que comprendan el solar o solares exista una separación igual o menor de 10m, podrá edificarse de alineación a alineación.

f) Altura máxima:

En rehabilitación la actual.

Grado 1: En obra nueva 8,5 metros hasta la línea de quiebro. PB+1AA+BC

Altura máxima visible: 13,5 metros

Los parámetros de altura tienen por objeto preservar la imagen paisajística y unitaria del núcleo urbano, y sólo podrán superarse para diferencias, con edificios colindantes, en más de una planta, pudiéndose alcanzar, en este caso, la media de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo entre las calles en el que se encuentre, ponderadas en función de la longitud de las fachadas de las mismas.

Grado 2: En obra nueva 6,5m hasta la línea de quiebro. PB+1AA+BC

g) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y el 100%.

7.- Condiciones estéticas:

Se rige por lo establecido en los artículos del 125 a 130 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.

8.- Plazas de aparcamiento:

Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento (cubierta y cerrada) por cada vivienda y una por cada 100m² de locales de otros usos.

9.- Usos compatibles:

Terciario: oficinas, hotelero, ocio, recreativo, comercial.

Dotacional: equipamiento administrativo, cultural, asistencial, docente, religioso, social, sanitario, polivalente, espacios libres.

Garaje aparcamiento.

Infraestructuras.

Almacenaje, artesanal.

Ganadero doméstico.

Artículo 131.- Norma zonal 2, Zona de protección.

1.- Tipología:

Edificación aislada, vivienda unifamiliar

2.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso residencial

4.- Obras admisibles:

Se admite la rehabilitación, reforma, reestructuración, o renovación los usos, en relación con la edificación existente. La demolición y posterior obra nueva de sustitución deberá justificarse y motivarse de manera específica, salvo que el bien inmueble correspondiente tenga establecida en el Catálogo una protección que lo imposibilite o lo limite.

5.- Condiciones de la edificación:

a) Parcela mínima:

La existente siempre que permita alojar la vivienda mínima.

b) Edificabilidad bruta:

La resultante de aplicar el fondo y altura máxima.

c) Ocupación de parcela:

La resultante de aplicar el resto de parámetros.

d) Posición de la edificación

Retranqueos a linderos: 3 metros mínimo a linderos laterales.

Mantener la alineación a vial en la fachada principal.

e) Fondo máximo edificable:

En obra nueva el fondo máximo es el que aparece grafiado en el Plano de Alineaciones, en caso contrario será menor o igual a 12 metros.

f) Altura máxima:

3,5 metros a línea de quiebro medidas desde la rasante de la calle superior, sin que el número de plantas máximo medido desde la parte más baja del terreno sea superior a $PB+1+BC$.

g) Pendiente de cubierta:

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y el 100%.

6.- Condiciones estéticas:

Se rige por lo establecido en los artículos del 125 a 130 de las presentes Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.

7.- Plazas de aparcamiento:

Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento (cubierta y cerrada) por vivienda como mínimo.

8.- Usos compatibles:

Garaje aparcamiento.

Artículo 132.- Norma zonal 3. Zona extensión del Casco.

1.- Tipología:

En cada parcela podrá construirse una vivienda unifamiliar aislada o dos viviendas pareadas.

2.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso residencial

4.- Obras admisibles

Se admite la rehabilitación, reforma, reestructuración, o renovación los usos, en relación con la edificación existente. La demolición y posterior obra nueva de sustitución deberá justificarse y motivarse de manera específica, salvo que el bien inmueble correspondiente tenga establecida en el Catálogo una protección que lo imposibilite o lo limite.

5.- Condiciones de la edificación:

a) Parcela mínima

240m2 para una vivienda aislada o dos pareadas.

b) Edificabilidad bruta:

La resultante de aplicar el fondo y altura máxima.

c) Ocupación de parcela:

- En vivienda aislada 40%
- En vivienda pareada la resultante de aplicar la anchura y el fondo máximo.

d) Posición de la edificación:

- En vivienda aislada: habrá que retranquear la edificación 3m a linderos y con respecto a fachada retranqueo libre.
- En viviendas pareadas sin retranqueo desde la alineación de la calle y con anchura máxima de 8 metros.

e) Fondo máximo edificable:

- En vivienda aislada el fondo máximo es el que aparece grafiado en el Plano de Alineaciones, en caso contrario será menor o igual a 12 metros.
- En viviendas pareadas el fondo máximo es de 8 metros.

f) Altura máxima:

En rehabilitación la actual.

En obra nueva 6,5m hasta la línea de quiebro medida desde la rasante de la calle. PB+1AA+BC.

g) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y el 100%.

6.- Condiciones estéticas

Se rige por lo establecido en los artículos del 125 al 130 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.

7.- Plazas de aparcamiento

Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento (cubierta y cerrada) por cada vivienda y una por cada 100m² de locales de otros usos.

8.- Usos compatibles:

Garaje aparcamiento.

Artículo 133.- Zonas verdes.

1.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

Son áreas destinadas a espacios libres, parques y jardines.

Las condiciones particulares de las zonas verdes y espacios libres son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

2.- Uso característico:

Espacios libres, áreas de reunión al aire libre, ajardinamiento, juegos infantiles.

3.- Condiciones de la edificación:

Solo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines. Excepcionalmente y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas:

a) Edificabilidad bruta:

0,1 m²/m²

b) Ocupación de parcela:

10%

c) Altura máxima:

1 planta, 3'5m.

4.- Condiciones estéticas:

Las edificaciones deberán integrarse en el entorno natural al que pertenecen.

5.- Usos compatibles:

Garaje aparcamiento, únicamente se permite en el subsuelo.

Artículo 134.- Zona de equipamientos.

En el caso de equipamientos de carácter público, podrán modificarse los parámetros descritos a continuación mediante la aprobación de un Estudio de detalle.

1.- Ámbito y características:

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

Se trata de los locales y espacios que albergan las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios, prestaciones sociales, enriquecimiento cultural, salud y bienestar señaladas con este carácter en los planos de ordenación.

2.- Uso característico:

Equipamientos y servicios de cualquier tipo: Cultural, docente, religioso, sanitario, espectáculos, deportivo y servicios.

3.- Obras admisibles

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, salvo las restricciones presentes en la catalogación y protección de la edificación.

4.- Condiciones de la edificación:

Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación. En rehabilitación, estos parámetros serán los existentes.

- Cada equipamiento cumplirá las condiciones de la normativa sectorial que le sea de aplicación y que se encuentre vigente.
- Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, exceptuando la edificabilidad y parcela mínima.
- Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle.

a) Edificabilidad bruta:

La edificabilidad máxima 1'50m²/m² sobre parcela bruta.

b) Posición de la edificación:

No se considera la obligación de mantener las alineaciones de la ordenación, la disposición de la edificación en relación a la alineación es libre.

c) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y el 100%.

5.- Condiciones estéticas

Se rige por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas.

6.- Usos compatibles

En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso característico, cualquier otro uso como complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial.

Usos terciarios:

- Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

Usos dotacionales:

- Equipamiento: Se admiten los equipamientos incluidos en el artículo 88.
- Zonas verdes y espacios libres: sin limitación.
- Viario aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.
- Servicios urbanos: se admiten sin limitación.

Almacenes: se permiten las instalaciones destinadas a la propia funcionalidad del equipamiento.

Artículo 135-a).- Zona de ensanche. Área 1.

1.- Tipología:

Su edificación corresponde a las tipologías de edificación unifamiliar adosada, pudiendo ser asimismo pareada, aislada y en bloque.

2.- Ámbito y características:

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso residencial

4.- Obras admisibles

Se admite la rehabilitación, reforma, reestructuración, o renovación los usos, en relación con la edificación existente. La demolición y posterior obra nueva de sustitución deberá justificarse y motivarse de manera específica, salvo que el bien inmueble correspondiente tenga establecida en el Catálogo una protección que lo imposibilite o lo limite.

5.- Condiciones de la edificación:a) Parcela mínima

100m² en viviendas unifamiliares adosadas
 200m² en viviendas pareadas
 400m² en viviendas unifamiliares
 450m² para viviendas plurifamiliares.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuyo lindero frontal sea menor de seis metros.

b) Superficie edificable:

Sobre rasante: La superficie máxima edificable en cada área será la que se indica a continuación:

	sup.	edificab.
4. R1	1.797,79	1.340,00
4. R2	1.443,06	1.825,00
4. R3	421,89	420,00

Bajo cubierta se computará, a efectos de medir su edificabilidad, las zonas con alturas superiores a 1,5m.

Bajo rasante: no computarán a efectos de edificabilidad los usos de garaje e instalaciones propias del edificio, sótanos, bodegas, trasteros...

c) Ocupación de parcela:

Se podrá ocupar el 100% del área de movimiento, con las limitaciones señaladas en el apartado anterior, "superficie edificable". Bajo rasante se podrá sobrepasar las líneas que definen dicho área. Se permite la construcción de sótanos y garajes mancomunados entre parcelas.

d) Posición de la edificación:

La separación de la línea de edificación a los linderos y viales será como mínimo de tres metros.

En cuanto a los viales, podrá alinearse a vial en R-2, en proximidad al casco.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales en los siguientes casos:

- Cuando la edificación colindante sea entre medianeras.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.
- En soluciones de viviendas adosadas con proyecto unitario.

La edificación deberá situarse en el interior del área de movimiento que se indica en el plano PO-03. El espacio de retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento de superficie. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas o elementos para sujeción de plantas, en cuyo caso la altura de lo construido no podrá exceder de una planta.

f) Altura máxima:

La edificación no podrá superar la altura de dos plantas más aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC), ni una altura de cornisa de siete metros y medio

(7,50m), midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

g) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y 100%.

6.- Condiciones estéticas

La composición de los huecos y el diseño de fachadas, es libre en el ámbito de estas zonas, no permitiéndose vuelos mayores de 60cm.

No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 18m, disponiéndose en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Si la edificación se adosa a una linde medianera, deberá cumplir las siguientes condiciones:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

La diferencia total de altura de las edificaciones medianeras no podrán exceder de una planta.

Para el resto de parámetros se regirá por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.

7.- Usos compatibles:

Coexistiendo con el uso residencial:

Artesanal y talleres domésticos situados en planta baja.

Servicios terciarios, oficinas o despachos profesionales.

Garajes o aparcamientos en planta baja o sótano.

8.- Usos incompatibles:

Actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Artículo 135-b).- Zona de ensanche. Área 2.

1.- Tipología:

Su edificación corresponde a las tipologías de edificación unifamiliar adosada, pudiendo ser asimismo pareada, aislada y en bloque.

2.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso residencial

4.- Obras admisibles

Se admite la rehabilitación, reforma, reestructuración, o renovación los usos, en relación con la edificación existente. La demolición y posterior obra nueva de sustitución deberá justificarse y motivarse de manera específica, salvo que el bien inmueble correspondiente tenga establecida en el Catálogo una protección que lo imposibilite o lo limite.

5.- Condiciones de la edificación:

a) Parcela mínima

100m² en viviendas unifamiliares adosadas
 200m² en viviendas pareadas
 400m² en viviendas unifamiliares
 450m² para viviendas plurifamiliares.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas cuyo lindero frontal sea menor de seis metros.

b) Superficie edificable:

Sobre rasante: La superficie máxima edificable en cada área será la que se indica a continuación:

	sup.	edificab.
5. R1	510,60	425,00
5. R2	457,20	425,00
5. R3	2.305,70	1.810,00
5. R4	213,45	351,00

Bajo cubierta se computará, a efectos de medir su edificabilidad, las zonas con alturas superiores a 1,5m.

Bajo rasante: no computarán a efectos de edificabilidad los usos de garaje e instalaciones propias del edificio, sótanos, bodegas, trasteros...

c) Ocupación de parcela:

Se podrá ocupar el 100% del área de movimiento, con las limitaciones señaladas en el apartado anterior, "superficie edificable". Bajo rasante se podrá sobrepasar las líneas que definen dicho área. Se permite la construcción de sótanos mancomunados entre parcelas.

d) Posición de la edificación:

La separación de la línea de edificación a los linderos y viales será como mínimo de tres metros.

La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales en los siguientes casos:

- Cuando la edificación colindante sea entre medianeras.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.
- En soluciones de viviendas adosadas con proyecto unitario.

La edificación deberá situarse en el interior del área de movimiento que se indica en el plano PO-03. El espacio de retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento de superficie. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas o elementos para sujeción de plantas, en cuyo caso la altura de lo construido no podrá exceder de una planta.

f) Altura máxima:

La edificación no podrá superar la altura de tres plantas, ni una altura de cornisa de ocho metros y medio (8,50m), midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

La altura interior en viviendas será igual o superior a 2'5m.

g) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y 100%.

6.- Condiciones estéticas

La composición de los huecos y el diseño de fachadas, es libre en el ámbito de estas zonas, no permitiéndose vuelos mayores de 60cm.

No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a 18m, disponiéndose en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Si la edificación se adosa a una linde medianera, deberá cumplir las siguientes condiciones:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

La diferencia total de altura de las edificaciones medianeras no podrán exceder de una planta.

Para el resto de parámetros se regirá por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.

7.- Usos compatibles:

Coexistiendo con el uso residencial:

Artesanal y talleres domésticos situados en planta baja.

Servicios terciarios, oficinas o despachos profesionales.

Garajes o aparcamientos en planta baja o sótano.

8.- Usos incompatibles:

Actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

Artículo 136.- Hotelero.**1.- Tipología:**

Su edificación corresponde a la tipología de edificación aislada.

2.- Ámbito y características:

Pertencen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano PO – 3 “Clasificación del suelo urbano y urbanizable”.

3.- Uso característico:

Uso hotelero y hostelero en cualquiera de sus categorías, servicios terciarios, artesanía y talleres domésticos.

4.- Obras admisibles

Queda prohibida la rehabilitación de edificios de uso hotelero en la que pretenda llevarse a cabo un cambio de uso al uso residencial.

5.- Condiciones de la edificación:**a) Superficie edificable:**

Sobre rasante: La superficie máxima edificable es de 507'58m².

Bajo cubierta se computará, a efectos de medir su edificabilidad, las zonas con alturas superiores a 1,5m.

Bajo rasante: no computarán a efectos de edificabilidad los usos de garaje e instalaciones propias del edificio, sótanos, bodegas, trasteros...

b) Ocupación de parcela:

Se podrá ocupar el 100% del área de movimiento, con las limitaciones señaladas en el apartado anterior, “superficie edificable”. Bajo rasante se podrá sobrepasar las líneas que definen dicho área.

c) Posición de la edificación:

La edificación deberá situarse en el interior del área de movimiento que se indica en el plano PO-03.

d) Altura máxima:

La edificación no podrá superar la altura de dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta (2P+AC), ni una altura de cornisa de ocho metros y medio (8,50m), midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso del edificio.

e) Pendiente de cubierta

La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 60% y 100%.

6.- Condiciones estéticas

La composición de los huecos y el diseño de fachadas, es libre en el ámbito de estas zonas, no permitiéndose vuelos mayores de 60cm.

Los materiales a emplear en fachadas serán la mampostería o el aplacado de piedra del país tomada con mortero bastardo, sin juntas, la madera y los revestimientos continuos de mortero bastardo, sin manifestación de juntas.

En cubierta se empleará teja plana cerámica, losa del país, o teja de hormigón color tostado.

7.- Usos incompatibles:

Actividades insalubres, nocivas o peligrosas.

CAPÍTULO 4.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª.- Determinaciones del régimen zonal correspondiente al suelo urbanizable delimitado

Artículo 137.- Suelo urbanizable delimitado

Artículo 137 a).- Determinaciones estructurales.

1.- Ámbito y características:

El suelo urbanizable delimitado se divide en dos sectores para poder llevar a cabo su desarrollo de manera autónoma. La delimitación de estos sectores aparece detallada en el plano PO – 3 “Clasificación y calificación suelo urbano y urbanizable” y en la ficha correspondiente. La superficie total es de 17.288’41 m2.

2.- Usos y tipologías:

a) Uso característico:

- Uso residencial: vivienda unifamiliar (aislada y adosada) y plurifamiliar con un máximo de dos viviendas por rellano.

b) Usos compatibles:

- Industrial: almacenaje, artesanal, taller de reparación
- Terciario: oficinas, comercial, hostelero, ocio, recreativo.
- Dotacional: equipamiento, zonas verdes, espacios libres, garaje.
- Infraestructuras
- Ganadero y agrícola doméstico

3.- Estructura urbana, intensidad, densidad, y aprovechamiento medio:

La distribución de las parcelas edificables por manzanas en el suelo urbanizable delimitado deberá disponerse como una continuidad de la trama urbana existente, de manera que dichas manzanas mantendrán una estructura de dimensiones similares a las del Casco Antiguo; en el caso de ser de mayores

dimensiones, deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente interdependientes, de tamaño aproximado a la distribución volumétrica de la edificación en el Casco Antiguo. Se evitarán reiteraciones que produzcan impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable en su conjunto y el de cada sector será de 0,40 UA.

La edificabilidad bruta máxima de los sectores será de 0,4m²/m² y el número máximo de viviendas, de 30 por hectárea. Siendo ambos parámetros considerados idóneos para mantener una imagen unitaria de todo el núcleo urbano.

4.- Cesiones:

Cesión obligatoria y gratuita al municipio y con destino a patrimonio público, el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de cada Sector.

5.- Condiciones y plazos:

- El presente plan general establece un plazo máximo para la transformación del suelo urbanizable delimitado y clasificado por él mismo de 15 años. Transcurrido dicho plazo sin que se haya iniciado la ejecución de la urbanización, el Ayuntamiento podrá establecer la desclasificación, sin más trámites, del suelo urbanizable.
- El sistema de actuación establecido será el de gestión indirecta por compensación.
- Se tendrán en cuenta los módulos de reserva indicados en el artículo 54 de la LUA 3/2009.

Artículo 137 b).- Determinaciones indicativas.

El presente artículo incluye los parámetros para una ordenación pormenorizada y bases para su ejecución:

- La superficie mínima de las viviendas será de 55 metros cuadrados construidos.
- Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar y colectiva: no se determina.
- Los coeficientes de homogeneización de los usos se adoptan en el modo siguiente:
 - Residencial: 1
 - Terciario: 0,75

El resto de usos se consideran complementarios respecto de los principales.

- Parcela mínima:
 - En tipología de vivienda unifamiliar aislada: 300 m²
 - En tipología de vivienda unifamiliar adosada: 150m²
- Ocupación máxima de parcela:
 - Edificación residencial unifamiliar: 60% de la parcela
 - Edificación residencial plurifamiliar:
 - Planta Baja: 100% de la parcela
 - Plantas alzadas: la resultante de aplicar el fondo máximo
- Fondo máximo edificable:
 - Edificación residencial unifamiliar: sin límite, retranqueo mínimo 3 metros a linderos.
 - Edificación residencial plurifamiliar:
 - Planta Baja: sin límite
 - Plantas alzadas: 12 metros
- Altura máxima:
 - En obra nueva 7.5m hasta la línea de quiebro. PB+1AA+BC.
 - Altura máxima visible: 13,5metros

Los parámetros de altura tienen por objeto preservar la imagen paisajística y unitaria del núcleo urbano, y sólo podrán superarse para diferencias, con edificios colindantes, en más de una planta, pudiéndose alcanzar, en este caso, la media de las alturas de las edificaciones existentes en el tramo entre las calles en el que se encuentre, ponderadas en función de la longitud de las fachadas de las mismas.

- Pendiente de cubierta:
 - Entre el 60% y el 100%.
- Condiciones estéticas:

Se rige por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.
- Plazas de aparcamiento privadas:

Será obligatorio prever como mínimo una plaza de garaje (cubierta y cerrada) por cada vivienda así como una por cada 100m² de local como mínimo.

TÍTULO VIII- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO

Artículo 138.- Catálogo.

El Plan General incluye entre su documentación el Catálogo de los bienes inmuebles de titularidad pública o privada que independientemente de su conservación, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales. Será en atención a sus valores singulares o características, que se propone su conservación o mejora en unas condiciones específicas.

Dichas condiciones de tipo urbanístico no impiden la aplicación de la normativa de patrimonio cultural, es decir, de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en lo procedente.

Se proponen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1.- El nivel integral incluye edificios de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural en su configuración exterior e interior.

El nivel integral preserva todas las características arquitectónicas, forma de ocupación del espacio...

2.- El nivel estructural incluye edificios con valor arquitectónico, histórico o cultural en su configuración exterior, sin valores que requieran su protección integral interna.

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

3.- El nivel ambiental incluye edificios cuya configuración exterior presenta interés en el ambiente arquitectónico e histórico. Sin valor en su configuración interior.

Protege el conjunto del ambiente urbano evitando las actuaciones que pudieran atentar contra el mismo.

Artículo 139.- Ley 3/99 de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés y Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo aragonés.

1.- Según la Dirección General de Patrimonio Cultural, no consta ningún elemento declarado bajo alguna figura de protección acorde a la Ley 3/99 de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés. No obstante, se debe tener en cuenta la disposición adicional segunda de la citada Ley que establece: "Son Bienes de Interés Cultural asumidos por ministerio de esta Ley los castillos, escudos, emblemas, cruces de término y cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre y los monumentos megalíticos en toda su tipología existentes en Aragón. Por Orden del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, se aprobará la relación de los bienes afectados, con su localización.

Según lo indicado, el catálogo incluye dentro de la categoría BIC, varios escudos y cruces de término. Los bienes de interés cultural quedan incluidos dentro del nivel de protección integral. Además de la normativa especificada en las presentes ordenanzas, para estos inmuebles se deberá tener en cuenta los artículos 15 al 23 del capítulo II del Título I de la ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.- Las Directrices Parciales de Ordenación del Pirineo tienen pleno valor normativo y el planeamiento urbanístico debe respetar su contenido, de acuerdo con el

artículo 7 de las mismas. Por consiguiente, las disposiciones de las mismas relativas al Patrimonio Cultural, contenidas en el Capítulo V, del Título I, que establecen normas para la protección especial de determinados bienes de interés arquitectónico y etnográfico del patrimonio cultural del Pirineo deben ser observadas y desarrolladas por el planeamiento urbanístico.

Según lo indicado, el Catálogo incluye, en todo caso, las categorías correspondientes al Conjunto de Interés Arquitectónico de Jasa que se integra en el Anejo "A" de las Directrices Parciales, los Edificios de Interés Arquitectónico del Anejo "B" de las mismas Directrices, así como los Edificios de Interés Arquitectónico y Etnográfico, de nivel 4, 3, 2 y 1 relacionados en los Estudios Piloto de Protección y Conservación del Patrimonio Etnográfico del Pirineo Occidental y Oriental, y los Elementos Arquitectónicos y Etnográficos integrados o aislados, contemplados en las fichas de los Estudios Piloto de Protección y Conservación del Patrimonio Etnográfico referido.

Dentro de los diferentes grados de protección, se establecen las siguientes categorías:

- a) Bienes de Interés Cultural (escudos y cruces de término)
- b) Conjunto de Interés Arquitectónico de Jasa
- c) Edificios de interés arquitectónico (se corresponden con el nivel de protección integral).
- d) Edificios de Interés arquitectónico y etnográfico (se corresponden con el nivel de protección estructural).
- e) Elementos arquitectónicos y etnográficos, integrados o aislados

En cumplimiento de los artículos 66 y 67 del Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, cualquier propuesta de intervención en los edificios de interés arquitectónico, así como en el resto del conjunto urbano de interés arquitectónico, deberá ser informada previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

En el caso del Conjunto este trámite tendrá carácter transitorio hasta la realización de un Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

Artículo 140.- Conjunto de Interés Arquitectónico de Jasa

El régimen del Conjunto viene determinado por lo dispuesto en el artículo 66 de las Directrices Parciales del Pirineo, y ha quedado integrado en estas Normas Urbanísticas, a través de diversos preceptos, en concreto, el artículo 131 en su integridad, y más específicamente en el punto primero, letra "f", como régimen zonal del suelo urbano consolidado, Casco Antiguo, si bien extensivo a los demás regímenes zonales previstos, mediante determinaciones de protección ambiental, estético y paisajístico.

Del mismo modo, las condiciones estéticas, en sus artículos 125 a 130, previenen determinaciones de carácter protector respecto del patrimonio edificado y los valores que el mismo contiene.

Las medidas y determinaciones específicas referidas contemplan un régimen tendente a la protección y la rehabilitación que se considera, dadas las características y dimensión del conjunto urbano, equiparable al incorporable a un plan específico,

cuando además, como en este caso, se produce una superposición de regímenes de control y protección a través del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, también integrado en estas Normas, y de las Directrices Parciales referidas.

El propio artículo 66.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, contempla la posibilidad respecto de los Conjuntos de interés cultural, de se incorporen al Plan General de manera directa las propias determinaciones de los Planes específicos.

Artículo 141.- Protección integral

Se incluyen dentro este grado de protección, aquellos edificios o elementos que poseen un elevado valor arquitectónico y un alto interés en la historia urbana del municipio.

1.- Se califican como tales, la Iglesia de la Asunción y la Ermita de San Pedro.

2.- La Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

La iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción está en la parte alta del pueblo y es un edificio original del s. XIII ampliado y transformado en el s. XVI, responde a las últimas manifestaciones del Gótico en Aragón y las primeras del Renacimiento. En ella destaca el conjunto de retablos (ss. XVII y XVIII), entre los que debe citarse el de la Virgen del Rosario de tradición romanista y acomodado en una de las capillas particulares dispuestas en el lado de la Epístola.

3.- El régimen de dichos bienes se integra por las siguientes determinaciones:

- a) Se prohíbe el derribo y la reestructuración mayoritaria o total (entendiendo como tal aquellas que supongan más del 25% de la superficie total en planta)
- b) Sobre estos bienes no cabe otra actuación que la estricta conservación y posterior restauración, que debe realizarse con arreglo a los siguientes criterios:
 - Actuar sin alterar su tipología, su estructura original, características y condiciones propias de la edificación, con las aportaciones de valor de su evolución en el tiempo.
 - Eliminación de postizos y añadidos no protegibles que desfiguren su valor estético, histórico, artístico o etnográfico de la construcción, así como publicidad e instalaciones que perturben su contemplación.
 - Las intervenciones serán en todo caso respetuosas con la situación preexistente y reconocible en el tiempo.
- c) Se permite la rehabilitación, entendiéndose como tal la actuación efectuada en un edificio que presenta condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, deficiencias funcionales o distribución interior. Se conservará íntegramente la configuración arquitectónica y estructura originaria. En la rehabilitación de estos edificios no es posible la modificación de su uso.
- d) En el entorno más próximo de estas edificaciones (espacio urbano y edificios colindantes) se actuará de manera respetuosa, valorizando las mismas.

- e) Se permite la reestructuración interior parcial (superficie afectada en planta menos del 25% de la total), cuando se justifique debidamente y siempre en coherencia formal con el edificio originario (se consideran actuaciones de reestructuración las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad la adecuación para ese uso). Las actuaciones de reestructuración podrán comportar sustitución de elementos estructurales y de forjados y elementos determinantes en la organización tipológica.

4.- En la tramitación a seguir, cualquier propuesta de intervención sobre estas edificaciones deberá ser informada a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y el aprovechamiento urbanístico vendrá dado por volumen actual, dada la finalidad de protección que se persigue, independientemente de otros aprovechamientos existentes para otros edificios de su entorno.

Artículo 142.- Protección estructural.

Se incluyen dentro de este grado de protección, aquellos edificios o elementos con considerable valor arquitectónico o histórico en su configuración exterior.

1.- Se corresponden con tal calificación la casa natal de Joaquín Gil Berges, la Casa Casalera, incluidos en el Estudio Piloto de Protección y Conservación del Patrimonio Etnográfico del Pirineo Occidental y Oriental.

2.- Su régimen se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Se realizarán como norma general labores de mantenimiento.
- b) Se prohíbe el derribo
- c) Se permiten las obras de restauración, rehabilitación y reestructuración parcial. Podrán autorizarse obras de reestructuración interior mayoritaria o total, si se justificara que la organización interior se encuentra en deterioro estructural y extremo.
- d) Se emplearán técnicas constructivas tradicionales y en consonancia con éstas, desde una intervención muy respetuosa con el edificio. El posible empleo de materiales diferentes deberá estar justificado técnica y gráficamente, valorando su integración en la construcción y en el entorno.
- e) Se permiten, justificadamente, procesos de renovación de las construcciones, manteniendo en todo caso las tipologías de la zona, sus estructuras arquitectónicas, elementos constructivos y acabados, fuera de la excesiva repetición de aplacados de sillarejo rectangular, oscuras carpinterías, etc.
- f) No se permiten traslados de elementos de las construcciones, salvo en caso de peligro de extinción por abandono, justificadamente.
- g) Es posible la modificación de uso siempre que el nuevo sea compatible con las características del edificio, debiendo cumplirse en todo caso los apartados anteriores.
- h) La inclusión de nuevas instalaciones en estos edificios se realizará de manera respetuosa, valorizando las mismas.

3.- Las posibles intervenciones sobre estas edificaciones serán evaluadas por el Ayuntamiento, en atención a lo indicado en el apartado precedente.

La documentación a presentar contará con una completa información sobre el estado actual (gráfica, escrita y fotográfica) y con la propuesta detallada de la intervención.

Artículo 143.- Protección ambiental.

Se incluyen en este grado los edificios antiguos sin particulares valores arquitectónicos, pero que contribuyen a la conformación del ambiente urbano histórico, siendo por ello interesante la conservación de su configuración exterior.

1.- Se corresponden con tal calificación, la Casa Leandro, incluida en el Estudio Piloto de Protección y Conservación del Patrimonio Etnográfico del Pirineo Occidental y Oriental.

2.- Su régimen se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Se realizarán como norma general labores de mantenimiento.
- b) Se permiten las obras de restauración, rehabilitación y reestructuración mayoritaria o total.
- c) Se emplearán técnicas constructivas tradicionales y en consonancia con éstas, desde una intervención muy respetuosa con el edificio. El posible empleo de materiales diferentes deberá estar justificado técnica y gráficamente, valorando su integración en la construcción y en el entorno.
- d) Se permiten, justificadamente, procesos de renovación de las construcciones, manteniendo en todo caso las tipologías de la zona, sus estructuras arquitectónicas, elementos constructivos y acabados, fuera de la excesiva repetición de aplacados de sillarejo rectangular, oscuras carpinterías, etc.
- e) No se permiten traslados de elementos de las construcciones, salvo en caso de peligro de extinción por abandono, justificadamente.
- f) Es posible la modificación de uso siempre que el nuevo sea compatible con las características del edificio, debiendo cumplirse en todo caso los apartados anteriores.
- g) La inclusión de nuevas instalaciones en estos edificios se realizará de manera respetuosa, valorizando las mismas.

3.- Las posibles intervenciones sobre estas edificaciones serán evaluadas por el Ayuntamiento, en atención a lo indicado en el apartado precedente.

La documentación a presentar contará con una completa información sobre el estado actual (gráfica, escrita y fotográfica) y con la propuesta detallada de la intervención.

4.- Los posibles derribos deberán ser informados, previamente, por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, justificando sus causas y presentando la alternativa propuesta, mediante estudio previo que incluya los volúmenes, soluciones de diseño y constructivas, materiales, acabados y color, incluyendo montaje fotográfico, en relación con el entorno.

Artículo 144.- Elementos arquitectónicos y etnográficos.

1.- Se incluyen como tales los relativos a elementos concretos de la arquitectura civil, como las chimeneas troncocónicas características de los valles, los remates con espantabrujas, figuras o animales; igualmente, los arcos, ventanas, portadas, balcones, fuentes, hitos, puentes, mojones, u otros similares, que por su singularidad histórica, etnográfica o por tratarse de elementos característicos y singulares, merecen una especial protección tales como la Fuente de la Zamputia.

2.- Su régimen tendrá las siguientes características:

a) Estos elementos deben ser mantenidos, a ser posible, en su actual lugar. No se realizarán traslados de elementos de las construcciones, salvo en el caso de peligro de extinción por abandono, justificadamente.

b) Las actuaciones sobre dichos elementos se encaminarán a su restauración, mediante recuperación de texturas, color y tratamientos originales, y estableciendo usos compatibles con su estructura original, sin producir alteraciones.

TÍTULO IX- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

Artículo 145.-

Según los datos existentes en la Dirección General de Patrimonio cultural, así como en la Carta Arqueológica de Aragón, actualmente no consta la existencia en el término municipal de Jasa, de ningún yacimiento arqueológico o paleontológico.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE ORDENACIÓN	
SECTOR 1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
DENOMINACIÓN:	SECTOR 1
LOCALIZACIÓN PLANO N°	P0-3
SUPERFICIES	
Superficie bruta del sector	10.031,79m²
Superficie de sistemas generales adscritos	0,00m²
USOS	
Uso característico	Uso residencial: vivienda unifamiliar (aislada y adosada) y plurifamiliar con un máximo de dos viviendas por rellano.
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial: almacenaje, artesanal, taller de reparación • Terciario: oficinas, comercial, hostelero, ocio, recreativo. • Dotacional: equipamiento, zonas verdes, espacios libres, garaje. • Infraestructuras • Ganadero y agrícola doméstico
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento medio	0,40 UA
La edificabilidad bruta máxima	0,4m ² /m ²
Techo máximo edificable	4.012'72m ²
DENSIDADES	
Densidad máxima	• 30 viviendas por hectárea.
Número máximo de viviendas	• N° máximo de viviendas: 30
CESIONES	
Cesiones de Sistemas	Red viaria, espacios libres y urbanización de sistema local de equipamiento.
Cesiones: Cesión obligatoria y gratuita al municipio y con destino a patrimonio público, el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de cada Sector.	
CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Red viaria, espacios libres y urbanización de sistema local de equipamiento.	
* La ejecución de la urbanización se regirá por lo establecido en el Título IV de estas Normas Urbanísticas "Condiciones Generales de la Urbanización"	

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN (determinaciones indicativas)

Densidad máxima:	<ul style="list-style-type: none"> •La superficie mínima de las viviendas será de 55 metros cuadrados construidos. •Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar y colectiva: no se determina.
Parcela mínima:	<ul style="list-style-type: none"> •En tipología de vivienda unifamiliar aislada: 300m2 •En tipología de vivienda unifamiliar adosada: 150m2
Ocupación máxima de parcela:	<ul style="list-style-type: none"> •Edificación residencial unifamiliar: 60% de la parcela •Edificación residencial plurifamiliar: Planta Baja: 100% de la parcela Plantas alzadas: la resultante de aplicar el fondo máximo
Fondo máximo edificable:	<ul style="list-style-type: none"> •Edificación residencial unifamiliar: sin límite, retranqueo mínimo 3 metros a linderos. •Edificación residencial plurifamiliar: Planta Baja: sin límite Plantas alzadas: 12 metros
Altura máxima:	En obra nueva 7.5m hasta la línea de quiebro. PB+1AA+BC Altura máxima visible: 13,5metros
Pendiente de cubierta:	Entre el 60% y el 100%
<p>Condiciones estéticas: Se rige por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.</p>	
Plazas de aparcamiento privadas:	1 plaza por cada vivienda 1 plaza cada 100m2 de local

FICHA DE GESTIÓN	
SECTOR 1. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
CLASE DE SUELO Suelo Urbanizable Delimitado (Artº 15 L.U.A. 3/2009)	PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana
SISTEMA DE ACTUACIÓN Sistema de Compensación	INICIATIVA Privada
PLAZO MÁXIMO DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL Plan Parcial: 12 años Proyecto de Reparcelación: 13 años Inicio de la Urbanización: 15 años Edificación: Solicitud de Licencia: 15 años	PRIORIDAD
CONDICIONES DE DESARROLLO	
DEL PLANEAMIENTO: Redacción de Plan Parcial, equidistribución de beneficios y cargas. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. Se redactará un Proyecto de Urbanización que contemplará las obras a ejecutar a cargo del Sector según lo expresado en el apartado "CARGAS DE URBANIZACIÓN"	

FICHA DE ORDENACIÓN**SECTOR 2. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

DENOMINACIÓN:	SECTOR 2
LOCALIZACIÓN PLANO N°	P0-3

SUPERFICIES

Superficie bruta del sector	7.256'62m ²
Superficie de sistemas generales adscritos	0,00m ²

USOS

Uso característico	Uso residencial: vivienda unifamiliar (aislada y adosada) y plurifamiliar con un máximo de dos viviendas por rellano.
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Industrial: almacenaje, artesanal, taller de reparación • Terciario: oficinas, comercial, hostelero, ocio, recreativo. • Dotacional: equipamiento, zonas verdes, espacios libres, garaje. • Infraestructuras • Ganadero y agrícola doméstico

APROVECHAMIENTOS

Aprovechamiento medio	0,40 UA
La edificabilidad bruta máxima	0,4m ² /m ²
Techo máximo edificable	2.902'65 m ²

DENSIDADES

Densidad máxima Número máximo de viviendas	<ul style="list-style-type: none"> • 30 viviendas por hectárea. • N° máximo de viviendas: 21
---	--

CESIONES

Cesiones de Sistemas	Red viaria, espacios libres y urbanización de sistema local de equipamiento.
Cesiones: Cesión obligatoria y gratuita al municipio y con destino a patrimonio público, el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de cada Sector.	

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Red viaria, espacios libres y urbanización de sistema local de equipamiento.
* La ejecución de la urbanización se regirá por lo establecido en el Título IV de estas Normas Urbanísticas "Condiciones Generales de la Urbanización"

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN (determinaciones indicativas)

Densidad máxima:	<ul style="list-style-type: none"> •La superficie mínima de las viviendas será de 55 metros cuadrados construidos. •Porcentaje de viviendas de tipología unifamiliar y colectiva: no se determina.
Parcela mínima:	<ul style="list-style-type: none"> •En tipología de vivienda unifamiliar aislada: 300m² •En tipología de vivienda unifamiliar adosada: 150m²
Ocupación máxima de parcela:	<ul style="list-style-type: none"> •Edificación residencial unifamiliar: 60% de la parcela •Edificación residencial plurifamiliar: Planta Baja: 100% de la parcela Plantas alzadas: la resultante de aplicar el fondo máximo
Fondo máximo edificable:	<ul style="list-style-type: none"> •Edificación residencial unifamiliar: sin límite, retranqueo mínimo 3 metros a linderos. •Edificación residencial plurifamiliar: Planta Baja: sin límite Plantas alzadas: 12 metros
Altura máxima:	En obra nueva 7.5m hasta la línea de quiebro. PB+1AA+BC Altura máxima visible: 13,5metros
Pendiente de cubierta:	Entre el 60% y el 100%
<p>Condiciones estéticas: Se rige por lo establecido en los artículos del 123 al 128 de estas Ordenanzas. Se deberá controlar la escala de las construcciones, evitando la excesiva repetición de un modelo de vivienda, garantizando diversidad tipológica y arquitectónica.</p>	
Plazas de aparcamiento privadas:	1 plaza por cada vivienda 1 plaza cada 100m ² de local

FICHA DE GESTIÓN	
SECTOR 2. SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
CLASE DE SUELO Suelo Urbanizable Delimitado (Artº 15 L.U.A. 3/2009)	PLANEAMIENTO Plan General de Ordenación Urbana
SISTEMA DE ACTUACIÓN Sistema de Compensación	INICIATIVA Privada
PLAZO MÁXIMO DESDE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL Plan Parcial: 12 años Proyecto de Reparcelación: 13 años Inicio de la Urbanización: 15 años Edificación: Solicitud de Licencia: 15 años	PRIORIDAD
CONDICIONES DE DESARROLLO	
DEL PLANEAMIENTO: Redacción de Plan Parcial, equidistribución de beneficios y cargas. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. Se redactará un Proyecto de Urbanización que contemplará las obras a ejecutar a cargo del Sector según lo expresado en el apartado "CARGAS DE URBANIZACIÓN"	

ANEXO II. FICHAS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN: A1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUPERFICIES		S.G. incluidos:	
Superficie bruta:	7.037,16 m2		0,00 m2
Superficie lucrativa:	4.101,95 m2		

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE DESARROLLO:	
Índice de edificabilidad:	0,50 m2/m2	Uso característico ámbito:	Residencial
Techo construible máx:	3.518,58 m2	Densidad:	36 viv/ha
Aprovechamiento municipal	10 %	Nº viviendas	25 viviendas

CESIONESDOTACIONES LOCALES

Viarío	1.939,75 m2
Espacios libres y zonas verdes	785,46 m2
Equipamiento	<u>210,00</u> m2
	2.935,21 m2

SISTEMAS GENERALES

Viarío	0,00 m2
Espacios libres y zonas verdes	0,00 m2
Equipamiento	<u>0,00</u> m2
	0,00 m2

DESARROLLO DE PLANEAMIENTO

Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

CONDICIONES VINCULANTES DE DESARROLLO

Se deberán prever 41 plazas de aparcamiento, de ellas 10 estarán en espacio de uso público.