

AYUNTAMIENTO DE BOLTAÑA (Huesca)

2924 RESOLUCION DE 10 de octubre de 2006, del Ayuntamiento de Boltaña, por la que se da publicidad a las Ordenanzas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Boltaña (Huesca), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 1 de junio de 2006.

En cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, adoptado en Sesión celebrada el día 1 de Junio de 2.006 sobre Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Boltaña (Huesca), se ordena la publicación de las Ordenanzas del Texto Refundido.

10. BOLTAÑA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES. COT-2004/589.

Visto el expediente de referencia, y la documentación aportada.

Conocido y visto el informe de los servicios técnicos de la Comisión, obrante en el expediente, que sirve en el conjunto de su contenido y de sus consideraciones y propuesta, conforme permite el artículo 89,5º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de motivación.

Conocido el criterio e informe de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptado en sesión de 25 de mayo 2006.

Considerando la competencia exclusiva otorgada por vía constitucional y estatutaria a Aragón, en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a tenor de lo establecido por el art. 148.1.3ª, en relación con el Estatuto de Autonomía de Aragón.

Considerando la normativa urbanística de aplicación al día de la fecha, y, en concreto, la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, así como la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» el 6 de abril de 1999, y su Reglamento de Desarrollo Parcial en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios aprobado por el Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón. E igualmente la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de julio de 2001 que modifica parcialmente la citada Ley 6/98, y la nueva Ley 10/2003, de 20 de mayo, en su art. 1º.

La M.I. Comisión, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto de la Diputación General de Aragón número 216/93, regulador del Reglamento de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, acuerda:

A la vista de la documentación recibida con el nuevo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del documento de contestación del Ayuntamiento, levantar la suspensión y, en consecuencia, aprobar definitivamente las zonas, calificaciones o determinaciones pendientes del Plan General de ordenación urbana, si bien remitiéndolas a la presentación en el plazo de dos meses de un documento de refundición y a la publicación de las ordenanzas, que se señalan a continuación, con el criterio de que si no se dice nada de forma expresa se tiene por aceptado y aprobado definitivamente en los términos de la aprobación provisional y de la nueva documentación municipal:

A) Respecto de los informes específicos:

A la vista del mencionado informe de la CHE, se levanta la suspensión de las Unidades de Ejecución siguientes: B 3, B 5, B 6, B 7, B 8, B 9, B 12, B 13, B 18, y M 2, M 3, en el Sector de Margudged edificable. Las recomendaciones y limitacio-

nes del nuevo informe de la CHE se recogerán en el texto refundido del PGOU.

Se grafiarán en el Texto Refundido el contenido del informe del Ministerio de Fomento sobre la travesía de la CN-260 y sus alineaciones al eje; y el cordel innominado (vía pecuaria) que pasa por Torruéllola de la Plana.

B) Suelo Urbano Consolidado:

1. Boltaña.

* Alturas: Casco Antiguo: alturas máximas de 9'50 en calles de 3 a 4 metros, y de 11 metros (PB+2pp+ABC) en las calles de anchura de 4 a 12 mts, entendiéndose que con ello las plantas bajas pueden ser de 3'5 m.

** Número de plantas y edificabilidad: en Intensiva 1, se establece, para no dejar fuera de ordenación a buena parte de las edificaciones construidas con anterioridad en la Avenida de Ordesa principalmente, la propuesta del Plan General (PB+3+ABC y 2'5 m²/m²), y prescribiendo un retranqueo mínimo a linderos laterales de 1'5 a 3 en los casos que sea posible, con el fin de evitar frentes continuos edificados de más de 40 metros de longitud, a incluir en el Texto Refundido. Y en Intensiva 2, se establece en PB+2+ABC) en 1'80 m²/m² de uso residencia, pudiendo aumentar en 0'2 m²/m² para otros usos compatibles como hostelero, comercial.

*** El Molino se clasifica por ser inundable como suelo no urbanizable especial, se mantiene no obstante catalogado, y se considera deseable su rehabilitación a través del procedimiento establecido en el art. 25 de la Ley urbanística. La manzana de intensiva 1 junto a la gorga del río es una preexistencia reciente, informada como inundable. La zona POL-1000 quedará en los términos de la propuesta municipal.

2. Margudged.

Se mantiene el criterio de la Comisión en su acuerdo de 28 de enero de 2005 de considerar como suelo no urbanizable especial, por la exclusiva razón de su inundabilidad, a los terrenos vacantes del casco antiguo entre el río y el núcleo. Se corregirá en el resto del núcleo, en la medida de lo posible, el efecto pantalla que se considera indeseable.

Con relación a los quiebros de la alineación norte de la calle Unica y al pozo catalogado se grafiarán en el refundido.

C) Suelo urbano no consolidado.

Los parámetros se consideran atendiendo a la particular y específica singularidad de cada Unidad de Ejecución (UE), teniendo la referencia al factor de la densidad un carácter indicativo y de recomendación, dentro del criterio expresado en el anterior epígrafe A, y la edificabilidad según los casos.

Las UEs remitidas a plan especial recogerán los parámetros y cesiones establecidos en el Reglamento de planeamiento urbanístico (arts. 77 a 87), y así se recogerá en el documento de refundición los parámetros de las tres UEs de Sieste, las UEs B3a y B3b, las UEs B-6 y B-9 y la UE B5 (en ejecución) en el sentido del documento técnico municipal que se asume en sus líneas generales.

Las cesiones para viales, espacios libres y equipamiento en las UEs B 16, M 2 y M 4 alcanzarán el mínimo del 30%; en la UE B 13 la calle Este será de ocho metros. La edificabilidad de la nueva UE B18 (Parador) tendrá una edificabilidad para usos hosteleros de 1'50m²/m², y de 1'05 m²/m² para usos residenciales, con la posibilidad de añadir 0'15 m²/m² a otros usos compatibles (comercial...)

D) Suelo urbanizable Delimitado.

Aceptar la interpretación municipal que se detallará en el refundido, y que se refiere a los Sectores Troteras (industrial), Javierre y Margudged, en el sentido de establecer los plazos para la presentación a trámite del Proyecto de reparcelación y de urbanización y concreción del inicio de la misma.

E) Suelo urbanizable no delimitado.

La edificabilidad se determina en un índice de 0'45 m²/m²

para usos residenciales, con la posibilidad de añadir un 0'10 m²/m² para usos hoteleros.

F) Núcleos

Se aceptan las indicaciones municipales respecto de los núcleos de Sieste, Ascaso, Campodarbe y Morillo de Sampietro. En los núcleos de Matidero, Pueyo de Morcat, Silves Alto y Aguilar se delimitará el suelo urbano en sentido estricto. Se aclararán las condiciones urbanísticas del núcleo de La Valle, en el refundido. El resto de los núcleos será suelo no urbanizable en los términos del acuerdo aprobatorio parcial del PGOU adoptado por la Comisión en su sesión de 28 de enero de 2005.

G) Normas, ordenanzas y varios.

La prohibición de la teja negra se entiende como una recomendación, especialmente importante para el casco antiguo de Boltaña, que deberá justificarse razonadamente, mientras que la prohibición de las terrazas rehundidas en las cubiertas y el uso de la pizarra son prescripciones en el Casco antiguo de Boltaña, y como recomendación en todo el resto del suelo urbano. En los urbanizables los tratamientos de cubierta dentro de estos parámetros serán uniformes dentro de los parámetros establecidos en la normativa, y debidamente justificados.

— Se publicaran las Ordenanzas, y se incluirán los acuerdos sobre el Plan general en el libro registro municipal de instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme dispone el art. 145 del RUA.

— Se presentará un documento refundido dentro de los dos meses siguientes a la comunicación del acuerdo, que una vez aceptado por la Comisión será determinante para el desarrollo del planeamiento derivado y para ulteriores modificaciones puntuales. Se remitirá el informe de los servicios técnicos.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BOLTAÑA / TEXTO REFUNDIDO NORMATIVA URBANISTICA TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Capítulo I. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación urbanística del Municipio de Boltaña (Huesca), es decir, el establecimiento de las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artículo 2. Alcance.

2.1. Las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna de las materias objeto del PGOU estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2.2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán las disposiciones legales vigentes: Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998 y Ley 10/2003), Texto Refundido de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TR, RDL 1/1992) y sus Reglamentos en la parte que mantiene su vigencia, Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999), Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero del Gobierno de Aragón), Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (Ley 11/1992), Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón (Ley 6/1998), Ley de Patrimonio Cultural Aragonés (Ley 3/1999), Ley de Carreteras y Ley de Carreteras de Aragón (Ley 8/1998), y sus Reglamentos, Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, Normas Subsidiarias y Complementarias de Huesca, etc...

Artículo 3. Ambito material y territorial.

El Plan General de Ordenación Urbana afectará una vez aprobado a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares dentro del ámbito territorial del Municipio de Boltaña (Huesca). Ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a los distintos ámbitos de gobierno para el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con las previsiones y determinaciones del presente PGOU, y según la legislación aplicable por razón de la materia.

Artículo 4. Vigencia.

4.1. El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y texto normativo en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto sea modificado o revisado.

4.2. Una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de la Normativa Urbanística, será inmediatamente ejecutivo en todo su contenido, siempre que la aprobación definitiva no se haya otorgado parcialmente, con reparos, o a reserva de subsanación de alguna deficiencia, en cuyo caso carecería de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no fuera publicada la aprobación definitiva de la rectificación correspondiente. [LUA, 68]

Artículo 5. Supuestos de revisión y/o modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

5.1. Constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General de Ordenación Urbana:

* La aprobación definitiva de Directrices Generales de Ordenación del Territorio, o de Directrices Parciales, de ámbitos que incluyan el municipio de Boltaña, si conllevasen modificaciones sustanciales del presente Plan General de Ordenación Urbana.

* El aumento de población en el Municipio, cuando llegue a superar la cifra de 10.000 habitantes (población de derecho).

* Cambios sustanciales en la red viaria prevista.

* Alteración global del sistema de espacios libres.

* Cambios sustanciales en la clasificación de suelo.

5.2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Las modificaciones no variarán ninguno de los aspectos referentes a la estructura general y orgánica del territorio, y se limitarán a introducir alteraciones de las determinaciones del PGOU. Si las alteraciones son tales que afectan al modelo global, se entenderá que lo procedente es la Revisión.

Supuestos de modificación:

* Apertura de nuevo viario y/o supresión de viario previsto

* Modificación de alineaciones.

* Nueva ubicación de equipamientos.

* Cambios puntuales de clasificación de suelo.

* Alteraciones de usos o intensidades previstas, sin aumento de volumen.

* Modificaciones de zonificación.

Capítulo II. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6. Competencias y obligatoriedad.

6.1. El desarrollo del PGOU, a través de los instrumentos procedentes según la clase de suelo y objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento y/o a la iniciativa privada con arreglo a la LUA.

6.2. Los particulares podrán promover el desarrollo de las previsiones del PGOU, y el Ayuntamiento facilitará la participación de los mismos.

6.3. El PGOU constituye un documento público, y cualquier persona podrá consultarlo e informarse en el Ayuntamiento.

6.4. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplica-

ble a una finca, unidad de ejecución o sector, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

6.5. Los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normativa del PGOU una vez aprobado.

Artículo 7. Desarrollo del PGOU en suelo urbanizable.

7.1. Para el desarrollo de las previsiones del PGOU en suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales con sujeción a sus determinaciones.

7.2. Los Planes Parciales contendrán todas las determinaciones establecidas por la LUA y los Reglamentos vigentes, y además las que señale el PGOU.

Artículo 8. Planes Parciales.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Parciales con las siguientes finalidades:

* Establecer la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable (LUA 44).

Artículo 9. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

* Desarrollo de sistemas generales.

* Protección del paisaje, vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural o natural, para su conservación y mejora en ciertos lugares.

* Desarrollo de infraestructuras.

* Implantación de usos o actividades de impacto.

* Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.

* Otras finalidades análogas.

Capítulo III. Ejecución del Planeamiento.

Artículo 10. Sistema de actuación.

Para la ejecución del PGOU en suelo urbano a través de polígonos o unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante. (LUA 121.3).

Artículo 11. Unidades de ejecución.

11.1. Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se delimitan por el PGOU, polígonos o unidades de ejecución urbanística que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión. (LUA 99.2).

11.2 Lo anterior no impide que la Administración actuante pueda realizar, actuaciones aisladas, y de remodelación en suelo urbano consolidado, sin previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, cuando estas actuaciones no requieran la distribución de las cargas entre los propietarios de un ámbito territorial, y cuando se trate de ejecutar directamente sistemas generales.

11.3 También podrá la Administración delimitar un polígono concretado a un sistema general ejecutable mediante expropiación forzosa. Cuando los propietarios de un ámbito territorial determinable resulten especialmente beneficiados por dicho sistema general, podrá delimitarse la extensión beneficiada, para repercusión del coste de expropiación.

Artículo 12. Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

12.1 Sistemas de actuación directa.

12.1.1 Sistema de expropiación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá a través de la expropiación.

12.1.2 Sistema de cooperación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

12.2 Sistemas de actuación indirecta.

12.2.1 Sistema de compensación: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a

sistemas y dotaciones se producirá con la efectiva aprobación del Proyecto de Reparcelación o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. La transmisión de las obras de urbanización realizadas, se producirá con la recepción de dichas obras por la Administración actuante.

12.2.2 Sistema de ejecución forzosa: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá por ocupación inmediata.

12.2.3 Sistema de concesión de obra urbanizadora: La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita destinado a sistemas y dotaciones se producirá según concesión o, en su caso, ocupación inmediata.

Capítulo IV. Licencias Urbanísticas.

Artículo 13. Actos sujetos a licencia.

13.1. Están sujetos a previa licencia municipal:

* parcelaciones

* obras de urbanización

* movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado, catas, etc.)

* obras de edificación (nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación, restauración, etc.)

* obras de conservación, mejora, reparación, etc., de edificios

* primera utilización de edificios o cambio de uso de los mismos

* derribos y demoliciones, totales o parciales

* extracción de áridos y explotación de bóvilas

* tala de árboles

* modificación de las características físicas del suelo

* colocación de carteles de publicidad visibles desde la vía pública

* instalación o modificación de redes de infraestructuras

* apertura, modificación, ampliación, o transformación de establecimientos comerciales o industriales

13.2. La sujeción a previa licencia alcanza a las operaciones citadas realizadas en el ámbito territorial del PGOU, aunque según el acto de que se trate, se exija autorización de otra Administración.

13.3. Las operaciones promovidas por organismos del Estado, Administración Autonómica, o Entidades de Derecho Público, están sujetas a Licencia Municipal.

Artículo 14. Licencias de actividad clasificada o apertura.

14.1 La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, según lo dispuesto en el RAMINP (Decreto 2414/1961) y Decreto DGA de 14/nov/1986.

14.2 La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen de licencia de actividad clasificada, para asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de seguridad, salubridad y tranquilidad.

14.3 Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación o instalación se destinara específicamente a un establecimiento de características determinadas que hicieren procedente la licencia de actividad clasificada o apertura además de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución (LUA 171).

14.4 Las licencias de actividades clasificadas estarán, en su caso, a lo dispuesto en Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30/11), Instrucción Complementaria (Orden 15/3/63), Decreto 109/86 de 14/11 de la D.G.A. («Boletín Oficial de Aragón» nº 117 de 24/11/86), Ordenes de 28/11/86 del Departamento de Ordenación Territorial de la D.G.A. («Boletín Oficial de Aragón» nº 125 de 12/12/86), Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón «Directrices Parciales

Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas» («Boletín Oficial de Aragón» nº 147 de 22/dic/1997), y Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos (RD 2816/1982).

Artículo 15. Licencias de obras menores.

15.1. Se entienden y consideran obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan modificación estructural de los edificios, alteración del volumen o superficie edificada superior al 10%, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior de fachadas, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones.

15.2. Será suficiente para su tramitación, una solicitud del interesado con la descripción de las obras a realizar, y el presupuesto previsto, así como Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997).

Artículo 16. Licencias de obras mayores.

16.1. Se consideran obras mayores todas las no incluidas en el artículo anterior.

16.2. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada como mínimo de 2 ejemplares del Proyecto y Estudio de Seguridad y Salud en las obras (s/. RD 1627/1997), redactados por técnico competente, y visados por el Colegio profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

Artículo 17. Licencia de edificación condicionada a completar la urbanización.

17.1. Podrá otorgarse licencia de edificación cuando la parcela reúna las condiciones de «solar».

17.2. Podrá otorgarse licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, siempre que 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. Se considerará que solo es previsible que se cumpla este requisito si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

* que el Proyecto de Urbanización esté definitivamente aprobado.

* que se cuente con permisos y autorizaciones de Ayuntamiento, Carreteras (Mº.Fomento-DGA-DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

* que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización.

* que salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en el presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en dicho Proyecto de Urbanización, a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).

* que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización.

17.3 Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y cesión obligatoria y gratuita de terrenos, no podrá otorgarse licencia hasta que se cumplan los deberes que legalmente procedan.

17.4 En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le

correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

Artículo 18. Licencias de utilización, ocupación o apertura.

18.1. Es preceptiva la obtención de licencia de utilización, instalación, ocupación o apertura, antes de ocupar todo edificio o local, e iniciar el uso o actividad a la que se destine.

18.2. Para su tramitación deberá presentarse la oportuna solicitud, acompañada en su caso de:

* Certificado de Fin de Obra expedido por el director técnico de la misma, y visado por el Colegio Profesional respectivo en su demarcación de Aragón.

* Cédula de Habitabilidad en edificios de vivienda.

* Autorización de funcionamiento de instalaciones por el Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo (s/.R.D. 2135/80 de 26/9/80).

* Certificado de Sanidad, en su caso.

18.3. No podrá obtenerse la conexión definitiva de los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, gas, etc., sin la previa obtención de licencia de utilización, ocupación o apertura, siendo responsables los propietarios o usuarios, así como las Compañías suministradoras. (LUA 174).

Artículo 19. Caducidad de licencias.

19.1. Las licencias de obras caducarán si estas no se han iniciado en el periodo de un año desde la fecha de concesión, o si una vez iniciadas las mismas se interrumpen por igual periodo de un año.

19.2. Caducarán asimismo, si las obras no se culminan en el plazo de 3 años desde la fecha de concesión de la licencia, no habiéndose solicitado el Certificado de Final de Obra.

19.3. El Ayuntamiento podrá conceder, por causa justificada, prórrogas a los plazos fijados anteriormente.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones comunes.

Artículo 20. Clasificación del suelo.

20.1. El PGOU clasifica el suelo en las siguientes clases y categorías:

- suelo urbano
- * consolidado
- * no consolidado
- suelo no urbanizable
- * especial
- * genérico
- suelo urbanizable
- * delimitado
- * no delimitado

La delimitación de estas clases y categorías de suelo aparece en los planos correspondientes.

20.2. La conversión de suelo urbano no consolidado en suelo urbano consolidado se operará por desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente mediante Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En algunos casos se requiere la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

20.3. La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por desarrollo del sector correspondiente mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización del mismo.

Artículo 21. Estructura General y Orgánica del Territorio.

Por su destino en la Ordenación del Territorio, el suelo se afecta en las PGOU a alguno de los objetivos siguientes:

- a) Sistemas Generales:
 - * comunicaciones
 - * espacios libres
 - * equipamiento comunitario
 - * infraestructuras y servicios técnicos
- b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos

asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

- * viario local
- * espacios libres
- * equipamiento comunitario
- * infraestructuras
- c) Zonas (aprovechamientos privados):
 - * casco antiguo
 - * intensiva
 - intensiva 1
 - intensiva 2
 - * extensiva
 - POL-200
 - POL-400
 - POL-1000

Capítulo II. Régimen del suelo urbano (SU).

Artículo 22. Definición.

22.1. El PGOU clasifica como suelo urbano:

* los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la trama urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación existente o que haya de construirse.

* los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable

* los terrenos que, en ejecución del planeamiento, se urbanicen de acuerdo con el mismo

22.2 El PGOU distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

22.3 El suelo urbano no consolidado está integrado por los ámbitos así definidos por el PGOU (unidades de ejecución), al estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior.

Artículo 23. Solares.

23.1. Tendrán condición de solar aquellas superficies de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos:

* que estén urbanizadas con arreglo al PGOU, teniendo señaladas alineaciones y rasantes

* contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente cuente con encintado de aceras, pavimentación de calzada y alumbrado público

* que tengan señaladas alineaciones y rasantes

23.2. En suelo urbano solo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

23.3. En casos justificados podrán autorizarse, mediante licencia municipal, construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y protección del medio ambiente quedaren suficientemente atendidas, y el propietario asumiera las obligaciones que le correspondan mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. (LUA 16.3).

Artículo 24. Obligaciones en suelo urbano consolidado.

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

* completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar

* ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones establecidas, con un límite no superior al 15% de la finca

* regularizar las fincas para adaptarlas a las exigencias del PGOU, si éstas son inferiores a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

Artículo 25. Obligaciones en suelo urbano no consolidado.

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

* proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo

* costear y, en su caso, ejecutar en los plazos fijados la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, incluso las obras de conexión a los sistemas generales, y la ampliación o refuerzo de los mismos

* ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a dotaciones locales (viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas), y sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma

* ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución totalmente urbanizado, salvo en operaciones de rehabilitación o reforma integral

Artículo 26. Unidades de ejecución.

26.1. Son ámbitos de suelo urbano no consolidado, tratándose en general de terrenos que carecen de la totalidad o parte de los elementos de urbanización, no teniendo la condición de solar. Los suelos afectados por unidades de ejecución, se encuentran señalados y delimitados en los Planos de Ordenación, y en las fichas correspondientes.

26.2. Para poder edificar sobre suelos afectados por una unidad de ejecución, será necesario que previamente se realice Proyecto de Reparcelación (según el sistema de actuación de que se trate), Proyecto de Urbanización, y la completa urbanización de la misma. En algunos casos se requiere la presentación de Plan Especial o de Estudio de Detalle.

26.3. El plazo para la ejecución de las unidades de ejecución será indefinido, y dependerá de la presión edificatoria existente.

26.4. Con carácter general, los terrenos incluidos en unidades de ejecución, podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que hubiera ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, si fuese necesaria para la distribución justa de cargas y beneficios del Planeamiento.

b) Que se hayan realizado las cesiones obligatorias establecidas por el Plan.

c) Que se encuentren realizadas las redes de distribución de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

d) Que se den las condiciones del art. 17.2 de la presente Normativa Urbanística

26.5 Unidades sujetas a desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI):

26.5.1 UE-B3a: «Fajas del Prior Sur»

Superficie total: 9.633,04 m².

Uso predominante: residencial y aparcamiento público.

Sistema de actuación: compensación

Cesiones: s/. RPUA

Desarrollo:

Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,05 m²/m² (residencial) + 0,15 m²/m² (usos compatibles)

26.5.2 UE-B14: «Cuarteles»

Superficie total: 28.527,97 m²

Uso predominante: equipamiento y residencial.

Cesiones: s/. RPUA, más 1.584 m² de verde y 880 m² de equipamiento

Sistema de actuación: directa (propiedad municipal)

Desarrollo:

Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,20 m²/m²
 26.5.3 UE-B15: «Ara-Samper»
 Superficie total: 37.893,37 m²
 Uso predominante: residencial
 Usos incompatibles: industrial.
 Sistema de actuación: compensación.
 Desarrollo:
 Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,6 m²/m²
 26.5.4 UE-M1: «Monasterio de Boltaña»
 Superficie total: 21.241,15 m²
 Uso exclusivo: hostelería (complementaria del Hotel «Monasterio de Boltaña».)
 Sistema de actuación: compensación (propietario único).
 Desarrollo:
 Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,4 m²/m².
 26.5.5 UE-M5
 Superficie total: 28.176,09 m²
 Uso exclusivo: hostelería.
 Sistema de actuación: compensación (propietario único).
 Desarrollo:
 Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,4 m²/m².
 26.6 Unidades sujetas a desarrollo mediante Estudio de Detalle (ED):
 26.6.1 UE-B3b: «Fajas del Prior Norte»
 Superficie total: 1.948,36 m².
 Uso predominante: residencial y aparcamiento público.
 Sistema de actuación: compensación
 Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,05 m²/m² (residencial) + 0,15 m²/m² (usos compatibles)
 26.6.2 UE-B12
 Superficie total: 10.254,66 m²
 Uso predominante: residencial y equipamiento.
 Sistema de actuación: directa
 Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,05 m²/m² (residencial) + 0,15 m²/m² (usos compatibles)
 26.6.3 UE-B13
 Superficie total: 17.309,39 m²
 Uso predominante: residencial
 Sistema de actuación: compensación
 Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,05 m²/m² (residencial) + 0,15 m²/m² (usos compatibles)
 26.6.4 UE-B18: «Parador»
 Superficie total: 4.943,03 m²
 Uso predominante: hostelero y/o residencial
 Sistema de actuación: compensación
 Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,05 m²/m² (residencial) + 0,15 m²/m² (usos compatibles).
 Alternativamente se permite 1,50 m²/m² para uso de hostelería.

26.6.5 UE-B19: «Comarca»

Superficie total: 11.415,76 m²
 Uso exclusivo: equipamiento público
 Sistema de actuación: directa (propietario único: Comarca de Sobrarbe)

Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1 m²/m² (equipamiento)
 26.6.6 UE-S2

Superficie total: 1.546,51 m²
 Uso exclusivo: hostelería (complementario de Hotel l'Abadía)

Sistema de actuación: compensación.
 Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Aprovechamiento medio: 0,4 m²/m².

26.7 Unidades sujetas a desarrollo mediante Planeamiento Recogido (ED):

26.7.1 UE-B5: «La Serrería»

Superficie total: 6.000,76 m²

Uso predominante: residencial.

Sistema de actuación: compensación (propietario único)

Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 1,25 m²/m²

26.7.2 UE-M3: «Margudged»

Superficie total: 7.108,00 m²

Uso predominante: residencial.

Sistema de actuación: compensación (propietario único)

Desarrollo:
 Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,56 m²/m²

26.8 Unidades de reforma integral exentas de cesión del 10% de aprovechamiento medio.

Son las siguientes: UE-B1 / UE-B4 / UE-B10 / UE-B12 / UE-B14 / UE-B17 / UE-B19

Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección I. Disposiciones comunes.

Artículo 27. Definición y objetivos.

27.1 Constituyen el suelo no urbanizable todas aquellas superficies del Término Municipal:

* sometidas a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público

* que el PGOU considera necesario preservar por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y de los bienes.

27.2 Son fines de la regulación del SNU los siguientes:

* preservar la explotación agraria, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.

* proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.

* prevenir procesos patológicos de urbanización.

* acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse.

27.3. Conforme a la legislación urbanística, los propietarios

de terrenos clasificados como SNU tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Artículo 28. Usos admisibles en SNU.

28.1. Son usos característicos del SNU: el agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

28.2. A efectos del establecimiento de limitaciones, los usos admisibles en SNU se clasifican en:

a) Usos agrícolas. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones de protección y mejora del medio.

a) Usos de cultivo.

b) Explotaciones ganaderas.

c) Usos extractivos.

b) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.

b) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

c) Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en LUA-25. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

a) Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural.

b) Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural.

c) Servicios públicos, usos recreativos y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

d) Uso de vivienda familiar aislada.

Artículo 29. Usos Agrícolas. Modalidades.

29.1 Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: almacenes agrícolas, explotaciones agropecuarias o granjas, viveros, invernaderos, silos, casetas, balsas, etc.

29.2 Se establece la categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente la vinculación de la edificación a la explotación agrícola, y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas.

29.3 Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas deberán guardar relación con la naturaleza y destino de la finca en la que se asienten, y ajustarse a los planes o normas agrícolas vigentes.

29.4 El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura, entendiéndose como tales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectiva y directamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola o ganadera y, eventualmente, la comercialización o industrialización de los productos obtenidos. La mencionada acreditación se efectuará:

* si es persona física mediante afiliación al régimen especial agrario o autónomos de la Seguridad Social

* si es persona jurídica mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos

Artículo 30. Usos agrícolas. Condiciones de edificación.

30.1 Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, e integrarse en el paisaje.

30.2 Parcela mínima:

* seco: 10.000 m²

* regadío: 2.500 m²

* podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU

30.3 Superficie edificable permitida:

* en general: 0,2 m²/m² de suelo.

* en granjas o explotaciones ganaderas: 0,4 m²/m².

30.4 Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran, con un máximo de 12 m.

30.5 Distancias mínimas a linderos: 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 5 m. Dichas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

30.6 A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

* la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

* se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles.

* en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.

* la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

* cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

30.7 Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas (entre otros los servicios de agua, alcantarillado, electricidad, etc.), lo cual deberá ser verificado «in situ» por los Servicios Municipales.

Artículo 31. Usos agrícolas. Condiciones particulares.

31.1 Usos extractivos.

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNU, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta a procedimientos específicos de evaluación del impacto ambiental de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

31.2 Explotaciones agropecuarias o granjas.

Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 200/1997 de 9 de diciembre del Gobierno de Aragón «Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas» («Boletín Oficial de Aragón» nº 147 de 22/dic/1997), u otras que la sustituyan.

No se permiten explotaciones ganaderas de porcino ni avícolas en el término municipal de Boltaña. Las existentes legalmente autorizadas, quedarán en situación de «fuera de ordenación urbanística», si bien con el carácter de «toleradas» hasta su extinción.

31.3 Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, podrá autorizarse la construcción de vivienda para el vigilante y/o

los trabajadores de la finca, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

31.4 Casetas.

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (almacén de aperos), de una superficie construida máxima de 15 m², altura de 1 planta ó 3 m, quedando exceptuadas de la condición de retranqueos a linderos con otras parcelas, pero no con caminos.

Artículo 32. Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.

Las condiciones para la tramitación de licencia de edificación para usos agrícolas en suelo no urbanizable, son las siguientes:

a). El solicitante presentará ante el Ayuntamiento solicitud de licencia, acompañada de:

* Memoria en la que se justifique la viabilidad de la explotación agrícola, y en su caso la necesidad de vivienda o viviendas al servicio de la explotación.

* Plano de situación a escala adecuada, que refleje la parcela afecta a la edificación y las parcelas colindantes o contiguas, todas ellas debidamente identificadas, así como las distancias a suelo urbano, suelo urbanizable delimitado, vivienda unifamiliar aislada, y granjas en un radio de 1 km.

* Plano de emplazamiento a escala adecuada, en el cual se refleje la parcela afecta a la edificación, y los edificios existentes y proyectados, todo ello debidamente acotado.

* Planos de proyecto o croquis en su caso (casetas, vallas, etc.).

* Caso de incluir vivienda, compromiso de uso como primera residencia y destino agrícola de la finca, por un periodo mínimo de 5 años.

* Relación de propietarios colindantes.

* Inscripción registral como indivisible de la finca adscrita a la edificación.

b). El Ayuntamiento, a la vista de la documentación otorgará o denegará la licencia de obras. En todo caso, la licencia estará supeditada al cumplimiento de la normativa sobre condiciones higiénicas, técnico-constructivas y de actividades, dictadas por las diversas Administraciones competentes.

Artículo 33. Vivienda no rural: unifamiliar aislada.

En suelo no urbanizable genérico del término municipal de Boltaña, no se permite la construcción de nueva planta de edificios aislados destinados a vivienda no rural o unifamiliar aislada.

Artículo 34. Construcciones e instalaciones vinculadas a Obras Públicas.

34.1 En relación con las carreteras, la relación funcional con las mismas exige las condiciones siguientes:

* la parcela deberá ser colindante con la carretera y contar con acceso directo desde la misma

* las edificaciones deberán situarse en una franja paralela a la carretera de 100 m de fondo (medidos desde la zona de dominio público)

34.2 En relación con las carreteras solo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

* Areas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado.

* Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.

* Areas de descanso y aparcamiento.

* Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro.

34.3 Condiciones de edificación.

* Superficie edificable máxima: 0,4 m²/m².

* Altura máxima: 7 m; se admiten alturas superiores, de

hasta 12 m, para elementos singulares que por su función así lo requieran.

* Distancia mínima a linderos: 5 m ó altura de la edificación si ésta es superior; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Artículo 35. Construcciones e instalaciones de interés público.

35.1 Pueden autorizarse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento especial previsto en LUA art. 25; en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

35.2 La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

35.3 Quedan expresamente prohibidas en el término municipal todo tipo de instalaciones y actividades de producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas.

35.4 Tramitación.

a) Deberá seguirse la tramitación prevista en LUA 25.

b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social; si dicha declaración la efectúa el propio municipio, deberá tramitarse de forma independiente, con apertura de un periodo de exposición pública a estos solos efectos.

35.5 Condiciones de edificación.

* Altura máxima: 7 m; se admiten alturas mayores, de hasta 12 m, para elementos singulares que por su función, así lo requieran.

* Distancia a linderos: 5 m ó la altura de la edificación si ésta es mayor; estas distancias no podrán ser rebasadas por vuelos.

Artículo 36. Caminos Rurales. Servidumbres.

36.1 Solo podrán abrirse nuevos caminos rurales o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en el PGOU, en planes o proyectos relacionados con la agricultura o la explotación forestal, o en Planes Especiales que pudiesen redactarse.

36.2 Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima del eje de 5 m, y de 3 m del borde exterior de la plataforma del camino. En los encuentros de dos caminos, el cerramiento se dispondrá con un radio mínimo de giro de 6 m.

36.3 Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y de 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y a 5 m del cerramiento.

Artículo 37. Divisiones y segregaciones de terrenos.

37.1 Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de innecesariedad de dicha licencia (LUA-182), así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.

37.2 Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualesquiera de las siguientes situaciones:

* dar origen a superficies inferiores a las previstas en el PGOU para cada área o a las establecidas para actividades agrarias por la Administración (Orden Ministerio de Agricultura 27/5/78-BOE 18/6/58; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes:

* seco: 10.000 m²

* regadío: 2.500 m²

* que no tengan acceso a la red de caminos rurales.

37.3 A efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, quedan incorporados al PGOU los planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 38. Núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población, la agrupación de 3 o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, empla-

zadas en fincas independientes, lo suficientemente próximas, como para ser susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión, o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales, tales que cumplan una cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Distancia entre una cualquiera de dos viviendas con una tercera o con suelo urbano, menor de 150 m.

b) Densidad mayor de 0,5 viv./Ha. La densidad se define por el número de viviendas, dividido por la superficie no edificable vinculada, siendo ésta la suma de superficies de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones residenciales, y de parcelas contiguas a ellas sobre las que se justifique mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, su condición de parcelas no edificables.

Artículo 39. Vallados.

39.1 Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal, y autorización de los organismos correspondientes en los casos en que sea preceptivo.

39.2 Dichas vallas serán diáfanas o con vegetación pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica, de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

39.3 Se exceptúan los vallados de cerramiento de instalaciones agropecuarias (granjas), que podrán ser opacos.

Artículo 40. Criterios de protección.

40.1 Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en su entorno y en el paisaje, los volúmenes, cubiertas, materiales, etc. deberán respetar las características tradicionales en la zona; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

* la edificación constará de un solo volumen, o de la adición de varios volúmenes sencillos.

* se exigirá un acabado que no produzca efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje pudiendo exigirse el blanqueado o pintado de paramentos visibles

* en las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista.

* la superficie pavimentada y no edificada (incluso porches), se limita como máximo al 5% de la parcela.

* cualquier solución que se aparte de estas pautas, comporta la necesidad de su justificación en una Memoria, en la cual se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

40.2. Cuando las obras, instalaciones o actividades que se pretendan establecer en SNU pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, que se tramitará s/.R.D.L. 1.302/1986 de 28 de junio, modificado por RDL 9/2000 de 6 de octubre; R.D. 1.131/1988 de 30 de septiembre; Ley 4/1989 de 27 de marzo; Decreto 45/1994 de 4 de marzo del Gobierno de Aragón.

40.3 Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental (con trámite reducido s/.art.3.8.2 de NSyC/Hu) con objeto de minimizar los posibles efectos negativos que provoque su implantación, e integrar la obra, instalación o actividad en su entorno, los siguientes tipos de proyecto:

* cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 2.000 m².

* cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 Ha.

* cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m. de altura, o volumen superior a 10.000 m³.

* cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2 km.

* cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m², o altura superior a 9 m.

* cortes de arbolado en superficies mayores de 1 ha.

Artículo 41. Categorías.

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales relacionadas con la preservación de las características naturales y productivas, actuales o potenciales, de ciertas áreas frente a eventuales alteraciones. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

* Suelo No Urbanizable Especial (SNUE).

* Suelo No Urbanizable Genérico (SNUG).

Sección II. Suelo no urbanizable especial (SNUE)

Artículo 42. Definición y régimen general

42.1 Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por el PGOU por:

* estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directivas de la Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial

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

* los que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

42.2 El Suelo No Urbanizable Especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, ganaderos, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos intrínsecos, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

42.3 En Suelo No Urbanizable Especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directivas de Red Natura 2000, Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/.R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Huesca, art. 3.8 relativo a Protección del Medio Ambiente).

Artículo 43. Areas en Suelo No Urbanizable Especial

43.1 El Plan General establece dos órdenes de calificaciones en suelo no urbanizable especial:

a) Calificación sustantiva: corresponde a características básicas de los terrenos que motivan en lo esencial sus condiciones de ordenación.

b) Calificación adjetiva: debida a condiciones, accidentes o elementos complementarios que se añaden al soporte territorial y matizan sus condiciones de ordenación sustantiva.

En los planos del Plan General, todo el suelo del término municipal está dividido en zonas sustantivas para las que se establecen condiciones específicas relacionadas con la tipología edificatoria, la intensidad de los aprovechamientos y la naturaleza de los usos admitidos; a ellas se pueden superponer una o más categorías adjetivas.

En caso que una categoría adjetiva de protección no grafiada (líneas AT, etc) se superponga a un Suelo Urbanizable Genérico, éste tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Especial.

4.2 El Suelo No Urbanizable Especial (SNUE) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

A. Protección del ecosistema natural

A.1. Categorías sustantivas:

- Cauces principales (SNUE/C).
- Sotos y riberas fluviales (SNUE/SR).
- Protección de vaguadas y barrancos (SNUE/VB).
- Gargantas, cerradas y saltos de agua (SNUE/GSA).
- Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE/TF).

- Montes y suelos de repoblación forestal (SNUE/MRF).

A.2. Categorías adjetivas:

- Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).
- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- Zona Periférica de Protección del Parque de la Sierra y Cañones de Guara (ZPPSCG).

B. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE/PC).

- Yacimientos arqueológicos (SNUE/PCA).
- Yacimientos paleontológicos (SNUE/PCP).

C. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias

- Protección del espacio ribereño (SNUE/ER).
- Protección de vías pecuarias (SNUE/VP).
- Protección de caminos rurales (SNUE/CR).
- Protección de riesgos naturales singulares (SNUE RN):
- laderas inestables (SNUE/LI).
- Erosión severa de márgenes fluviales (SNUE/MF).
- Protección de carreteras.
- Protección de líneas de AT.
- Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 44. Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural

44.1 Definición y áreas

1. En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural aquellos espacios que por su destacado valor natural, paisajístico cultural y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico y cultural, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se incluyen en esta categoría tanto aquellas áreas naturales cuyos valores naturales han sufrido una degradación poco acusada como aquellas que presentan un deterioro ecológico importante, que les hace merecer actuaciones de regeneración.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

2. El Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- a) Cauces principales (SNUE/C).
- b) Sotos y riberas fluviales (SNUE/SR).

- c) Protección de vaguadas y barrancos (SNUE/VB).
- d) Gargantas, cerradas y saltos de agua (SNUE/GSA).
- e) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales (SNUE/TF).

- f) Montes y suelos de repoblación forestal (SNUE/MRF).

- g) Lugares de Importancia Comunitaria (LIC).

- h) Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

- i) Zona Periférica de Protección del Parque de la Sierra y Cañones de Guara (ZP PSCG).

3. La categoría a) está integrada por el canal ordinario o cauce menor del río Ara, Barrancos de Ferrera, de la Bañera y de Sieste y las cabeceras de los ríos Alcanadre, Mascún y Balces.

4. La categoría b) está integrada por las riberas fluviales y sotos ribereños, constitutivos de un conjunto de ecosistemas tierra-agua de máximo interés por su función ecológica, hidráulica y cultural. Esta categoría comprende bandas de protección de las riberas que incluyen el Dominio Público Hidráulico, del río Ara y tramo final del Barranco de Sieste, los sotos lineales y los pequeños espacios de huertas más inmediatas.

5. La categoría c) contempla la protección de las vaguadas y barrancos, dirigida a la preservación de estos espacios como corredores biológicos entre los espacios ribereños y montanos, y a mitigar sucesos de avenidas torrenciales.

6. La categoría d) corresponde a la protección de la garganta del Congosto de Jánovas, sobre el río Ara, y el salto de agua de las Canales en el Barranco de la Bañera, emplazamientos que en razón de sus características topográficas y microclimáticas presentan unas especiales condiciones paisajísticas y de riqueza faunística y florística fontinal y/o rupícola.

7. La categoría e) recoge la protección de aquellos espacios cubiertos con masas arbóreas y terrenos forestales naturales, cuya distribución en especies presenta una clara disimetría entre las vertientes septentrionales y meridionales, según la distribución del sustrato edáfico y la intensidad de las actividades humanas desarrolladas en cada área.

8. La categoría f) integra los espacios con repoblaciones forestales existentes, así como los terrenos en los que se considera necesaria una revegetación, con vistas a la naturalización de aquéllos espacios sobre-explotados por la ganadería, extracción de leñas u otras actividades.

9. La categoría g) recoge las áreas del municipio de Boltaña delimitadas por la Diputación General de Aragón como Lugares de Interés Comunitario con las denominaciones de 'Cuenca del río Yesa', 'Santa María de Ascaso', 'Río Ara' y 'Silves', presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).

10. La categoría h) recoge el área del municipio de Boltaña delimitada por la Diputación General de Aragón como Zona de Especial Protección para las Aves con la denominación de 'Sierra y Cañones de Guara', y «Sierra de Canciás-Silves», presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la Red Natura 2000 (Directiva de Hábitats 92/43/CEE).

11. La categoría i) recoge el área delimitada dentro del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque de la Sierra y Cañones de Guara (aprobado por Decreto 164/1997, de 23 de septiembre, del Gobierno de Aragón), como 'Zona Periférica de Protección del Parque de la Sierra y Cañones de Guara', declarado Parque por Ley 14/1990, con una delimitación coincidente en el municipio de Boltaña con la categoría anterior. Las Zonas Periféricas de Protección quedan definidas según Ley 4/1989 de la Comunidad de Aragón, sobre Protección de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres

44.2. Desarrollo

La protección de los elementos del ecosistema natural podrá desarrollarse mediante Planes Especiales dirigidos a la conservación, la mejora y el fomento de los valores que motivan su protección.

Los Planes Especiales podrán establecer:

a) La incorporación a esta clase de Suelo No Urbanizable de suelos no incluidos en la actual delimitación por estar alteradas sus características naturales, y la ampliación o reducción de los ámbitos de protección dentro de los suelos clasificados como No Urbanizable en cualquiera de sus categorías.

b) La posible dedicación a fines científicos, recreativos o culturales de interés público, relacionados con el medio natural, y compatibles con éste.

c) La regulación diferenciada dentro de los suelos de esta clase en función de sus características y aptitudes con diferentes grados de protección y limitaciones de uso.

44.3 Condiciones de protección del ecosistema natural

44.3.1 En todas las categorías del Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural, se aplicarán las limitaciones específicas de uso que se indican en este artículo, mediante las que se pretenden diversos objetivos, que comprenden tanto la conservación y la mejora del ecosistema natural, como la preservación del paisaje característico de la región, el cumplimiento de los compromisos internacionales de conservación y el fomento de los usos recreativos, culturales, y otros tradicionales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente, por Directriz de Ordenación Territorial, o planeamiento de desarrollo del Plan General, en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural regirán las normas de limitación de usos y actividades contenidas en este artículo, a reserva de las condiciones más restrictivas especificadas en los artículos siguientes.

44.3.2 En relación con los usos y actividades incluidos bajo el epígrafe de uso productivo rústico se considerarán las siguientes normas:

a) En ninguna de sus categorías se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.

b) Se prohíben expresamente en todas las categorías:

— las nuevas roturaciones.

— La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural.

— Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente.

44.3.3 En todas las categorías se considerarán las siguientes condiciones en relación con los usos y actividades incluidos en estas normas bajo el epígrafe de actuaciones de interés público:

a) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se permiten las actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación y mejora del medio físico, o que sean necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales.

b) Las actuaciones relacionadas con la ejecución de infraestructuras generales seguirán los procedimientos de la legislación de evaluación de impacto ambiental.

c) Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, en todas las categorías se admitirán:

— los usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas y áreas de picnic, etc.

— la implantación de aulas de la naturaleza, excavaciones arqueológicas y actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

— aquellos usos asimilables que inevitablemente deban situarse en estos suelos; se implantarán en zonas cuya topografía, vegetación y demás características naturales sean compatibles con el uso de que se trate, sin que su instalación suponga modificaciones importantes en la morfología del terreno o en el equilibrio general del medio, tales como talas masivas, movimientos de tierras, plantaciones de especies alóctonas invasoras, etc.; acompañándolas, no se efectuarán obras de urbanización relevantes ni se trazarán nuevas vías rodadas que alteren significativamente la morfología del medio.

d) Quedará prohibida en todas las categorías la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público.

44.3.4 Se prohíben en todas las categorías las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

44.3.5 Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores, y, en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección.

44.3.6. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de las condiciones de naturalidad actuales deberán incluir medidas de restauración y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes de reposición ambiental que les corresponden.

44.3.7 Se estará a lo dispuesto por:

* Ley de 10/3/1941 del Patrimonio Forestal.

* Ley de 20/7/1955 de Conservación y Mejora de Suelos Agrícolas.

* Ley de 8/6/1957 de Montes.

* Ley de 4/1/1977 de Fomento de la Producción Forestal.

* Ley de 30/6/1982 de Agricultura de Montaña.

* Ley de 27/3/1989 de Conservación de las Actividades Extractivas.

* Ley 6/1998, de 19 de mayo de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

* Ley 2/1999, de 24 de febrero, de Pesca en Aragón.

* Ley 5/2002, de 4 de abril, de Caza en Aragón.

44.4 Condiciones específicas de protección de cauces, sótanos, espacios ribereños, gargantas y saltos de agua, LICs-ZEPA-Zona Periférica de Protección del Parque de Guara

44.4.1 Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

— Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración, y nunca en los cauces principales del río Ara, tramo bajo del Barranco de Sieste y cabeceras de los ríos Mascún y Balces.

— Nuevas roturaciones y quema de superficies importantes de vegetación natural.

— Vertidos incontrolados a cauce público.

— Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.

— Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas invasoras que puedan amenazar la conservación de las reservas autóctonas.

— En general, de toda obra que no resulte estrictamente

necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

44.4.2 En los suelos no urbanizables de protección de cauces, sotos y espacios ribereños fluviales, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

En la regularización de cauces se evitarán obras y/o protecciones de carácter hidráulicas o movimientos de tierra que destruyan zonas arboladas o que dificulten el acceso y la libre utilización por las márgenes. La conservación y naturalización de los caudales hídricos, así como del paisaje fluvial exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o sus condiciones naturales hayan sido deterioradas. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de orlas de vegetación de ribera, y la naturalidad de los procesos geomorfológicos sedimentarios, especialmente en el río Ara y tramo bajo del Barranco de Sieste.

44.4.3 Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, en los suelos no urbanizables como Lugares de Interés Comunitario (LIC), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) y Zona Periférica de Protección del Parque de Guara quedarán prohibidas todas aquellas actuaciones que no tiendan exclusivamente a la conservación o la mejora del estado actual y la protección y potenciación del medio.

En particular, quedará prohibido todo tipo de nueva edificación (excepto los centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, o aquellos cuya actividad sea alguna de las tradicionales del emplazamiento), fuera de los ámbitos de suelo urbano o suelo urbanizable no delimitado definidos por el PGOU en los núcleos de población de Silves, Pueyo de Morcat, Aguilar, y Ascaso, y en el entorno de los núcleos despoblados de Espierlo y Bibán, comprendidos en el área.

44.4.4. Salvo que en sus instrumentos específicos de protección y ordenación se disponga otro régimen, todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como Lugares de Interés Comunitario (LIC), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPAS) y Zona Periférica de Protección del Parque de Guara, que no esté directamente relacionado con su gestión deberá ser autorizado conforme a la normativa específica, y deberá asegurarse la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

44.4.5 En los suelos calificados como 'Gargantas, cerradas y saltos de agua', queda prohibido todo tipo de actividad turística que degrade seriamente las condiciones naturales de la vegetación y fauna rupícola y/o fontinal, así como sus condiciones morfológicas.

44.4.6 La definición de las categorías LIC y ZEPA, representada en los planos del PGOU, está sujeta a las variaciones que durante su vigencia pudiera experimentar el catálogo elaborado y mantenido por la Diputación General de Aragón.

44.4.7 No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

44.5 Condiciones específicas de vaguadas y barrancos

44.6.1 Aun cuando no se represente expresamente en planos, todos los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, dentro de la

categoría de protección de vaguadas y barrancos, constituyen simultáneamente suelo sujeto a riesgos naturales.

Solamente se permiten usos y actividades tradicionales de cultivo, ganaderas y actuaciones de carácter público que atiendan a la conservación del medio físico o sean necesarias para la protección de márgenes o para la corrección y prevención de posibles avenidas.

44.6.1 Deberá prestarse especial cuidado en el mantenimiento y limpieza del desagüe de los barrancos perpendiculares al río Ara, especialmente aquéllos que circulan por el casco urbano de Boltaña, en la margen izquierda (Barrancos de Javierre, San Martín y Samper), prohibiendo la ubicación de cualquier obstáculo permanente que dificulte la salida natural de los caudales circulantes hacia el colector principal.

44.6 Condiciones específicas de masas arbóreas y terrenos forestales naturales

44.6.1 No obstante lo dispuesto en el artículo 44.3, que rige con carácter general las condiciones de protección del ecosistema natural, y por ende, de las masas arbóreas y terrenos forestales naturales, el desarrollo de determinadas actividades deberá atender las condiciones siguientes.

44.6.1.1 Actividades ganaderas

* Se admite como uso permitido el mantenimiento de las actuales actividades ganaderas que se desarrollan en esta categoría, si bien aquéllos sectores delimitados en los planos del PGOU dentro de las categorías adjetivas LIC, ZEPAS y Zona de Protección del Parque Natural de la Sierra y Cañones de Guara, deberán cumplir las autorizaciones sectoriales que en este caso pudieran concurrir.

* Para nuevas instalaciones las distancias mínimas que deberán mantener las explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de la Directriz Parcial Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

* Se satisfarán las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

44.6.1.2 Leñas.

1. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos del municipio de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

2. Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos desprotección, en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizarse el aprovechamiento, así como su cuantía.

Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.

b) En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el Agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

3. Conforme al artículo 228 del reglamento de montes, aprobado por decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la ley de montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando éste uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

44.7 Condiciones específicas de montes y suelos de repoblación forestal

44.7.1 No obstante lo dispuesto en el artículo 44.3, que rige con carácter general las condiciones de protección del ecosistema natural, y por ende, de los montes y suelos de repoblación forestal, el desarrollo de determinadas actividades deberá atender las condiciones siguientes.

44.7.2 Leñas.

1. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos del municipio de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

2. Sin perjuicio de lo que pueda establecerse en normas y ordenanzas específicas o de la reglamentación que pudiera resultar de su inclusión en instrumentos específicos de protección, en el Suelo No Urbanizable estará sujeta a licencia la corta de árboles integrados en masa arbórea y de árboles aislados de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Para los aprovechamientos de leñas o de maderas de especies de crecimiento lento, será necesaria la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, para cuya obtención deberá hacerse constar en la solicitud correspondiente (formato oficial de solicitud de aprovechamientos) el lugar o lugares de la finca donde pretende realizarse el aprovechamiento, así como su cuantía.

Se incluyen también en este supuesto los árboles aislados cuya madera tenga como destino la venta. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta.

b) Los aprovechamientos de maderas sobre los espacios de la categoría «Montes y Suelos de Repoblación Forestal» (SNUE MRF), con especies de coníferas (principalmente, *Pinus silvestris*), deberán ser notificados (formato oficial de notificación de corta) al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón con anticipación mínima de quince días. En este caso no será precisa la obtención de licencia municipal, puesto que el aprovechamiento es asimilable a un cultivo.

c) En los supuestos de aprovechamientos de carácter doméstico que se soliciten dentro de la propia explotación (árboles aislados), el Agente de la Protección de la Naturaleza de la Diputación General de Aragón procederá a la emisión de una

autorización directa, siempre que lo estime pertinente. En este caso, independientemente de la autorización del órgano autonómico indicado se exigirá la obtención previa de licencia municipal de corta cuando el diámetro del árbol sea superior a los 20 centímetros, ello con el fin de garantizar que no se producen talas de ejemplares de especial significado.

3. Conforme al artículo 228 del reglamento de montes, aprobado por decreto 485/1962, de 22 de febrero, en desarrollo de la ley de montes de 8 de junio de 1957, los dueños de fincas de propiedad particular pobladas total o parcialmente con las especies forestales determinadas por la propia norma o, en su desarrollo, por el órgano competente de la Administración, están obligados a presentar ante el Ayuntamiento declaración jurada, por duplicado y en modelo oficial, enviando éste uno de los ejemplares al Servicio Provincial de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón. En lo sucesivo, los dueños deberán comunicar al Ayuntamiento y al órgano autonómico los cambios de dominio que tengan lugar en tales fincas.

Artículo 45. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNUE/PC)

45.1 En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural arquitectónico y arqueológico emplazados en el medio rural merecedores de protección, así como un yacimiento de interés paleontológico junto al Barranco de la Bañera, que normalmente se incluyen en el Catálogo del PGOU.

45.2 Se establece un entorno de protección de dichos elementos consistente en una franja de 100 m en torno a los mismos.

45.3 Cualquier actuación en dicha franja de protección deberá someterse a una autorización específica, con el condicionado correspondiente, por parte del Ayuntamiento o de la Comisión de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

45.4 Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y paleontológico incluidos en las respectivas Cartas arqueológicas y paleontológicas de Aragón están además sometidos a legislación específica (Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés).

Artículo 46. Protecciones Sectoriales Complementarias

46.1. Protección del espacio ribereño (SNUE/ER)

46.1.1 Con independencia de la clasificación específica que les asigna el PGOU entre los suelos no urbanizables especiales de protección del ecosistema natural y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, con arreglo al TR de la Ley de Aguas (RDL 1/2001 de 20 de julio):

* Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (TR-LA: art. 24).

* Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

* Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

* Está prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras, que contaminen las aguas, así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

* En la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así

como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, las construcciones y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

46.1.2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de la llanura de inundación, se definen los siguientes conceptos:

a) Cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno ocupado por el canal menor o canal fluvial que se encarga del transporte del caudal hídrico y sólido del sistema fluvial, cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

b) Corredor ribereño es el área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para el uso público de 5 m de anchura, y a una zona de policía de 100 m de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

c) La llanura de inundación es un espacio que integra tanto a las áreas de los cauces naturales, como a las del corredor ribereño. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

46.1.3. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la Ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de 100 metros, contados a partir de ambos límites cauce natural.

46.1.4 Se estará a lo dispuesto por la Ley 29/1985, 2 de agosto, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11/abr), que establecen una zona de servidumbre de uso público de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento, entre otras, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m. del cauce.

46.1.5 La zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

46.1.6 En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetas a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Extracciones de áridos.

c) Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico.

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.

46.1.7. 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.

46.1.8. Los usos y edificaciones en terrenos situados en la zona inundable por la avenida de 500 años deberán analizar los riesgos inherentes y adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Protección Civil al efecto.

46.1.9 Directrices de planeamiento en áreas próximas a los cauces:

* Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales, y solo se podrán producir con avenidas superiores a las de 100 años de periodo de retorno (Directriz Básica de Protección Civil de 9/dic/1994). En dichas zonas es preceptivo que no haya riesgo de pérdida de vidas humanas incluso con la avenida máxima (500 años).

* Dentro de la vía de intenso desagüe (aquella por la que pasa la avenida de 100 años sin producir una sobre-elevación mayor de 0,3 m respecto a la elevación que se produciría con dicha avenida considerando toda la llanura de inundación) solo se autorizarán actuaciones que no supongan nuevas afecciones significativas al régimen de las corrientes, quedando expresamente prohibida cualquier tipo de edificación.

* En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe (zona de policía o llanura de inundación con función laminadora del caudal de avenida) deben evitarse daños importantes, por lo que deben respetarse las siguientes condiciones particulares:

—Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa (aquella que puede producir víctimas, interrumpir un servicio imprescindible para la comunidad o dificultar gravemente las actuaciones de emergencia) con la de 500 años.

—Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

46.2. Protección de vías pecuarias

46.2.1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias o aquellas que la sustituyan.

46.2.2 De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma de Aragón ostenta la competencia para la clasifica-

ción, el deslinde, la matriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

46.2.3 La red básica de vías pecuarias se considera integrada por los siguientes elementos:

- Cañada Real del Valle de Broto a Fanlo: 40 m.
- Cañada Real de Castellazo y Arcusa: 40 m.
- Colada del Mesón de Fuebla: 5 m.
- Colada de Guaso: 5 m.
- Colada del Barranco de las Guargas a Aínsa: 6 m.
- Colada del Valle del río Yesa: 5 m.
- Cordel innominado (Torruéllola de la Plana).

46.2.4 A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos que resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de SNUE, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas, y como posibles corredores ecológicos, importantes para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres entre regiones naturales diferentes.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales, que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro ni ocupación de la vía pecuaria. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el peostrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) Ocupaciones.
- b) Vallados transversales que impidan el tránsito normal de ganado y/o personas.
- c) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
- d) Actividades extractivas.
- e) Vertidos de cualquier clase.
- f) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.
- g) Caza en todas sus formas.

Las edificaciones o construcciones no podrán situarse a menos de 8 m. del borde exterior de las vías pecuarias.

46.3 Protección de la red de caminos rurales

46.3.1 El PGOU define el Suelo No Urbanizable Especial de protección de la red de caminos rurales en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, existentes o previstas, con exigencias de esta naturaleza.

46.3.2

En esta categoría del Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del Suelo No Urbanizable Especial de protección de la red de caminos rurales se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura.

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas

normas, pero no las construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en el siguiente apartado.

c) Cuando se efectúen mejoras en el firme de la red de caminos tradicionales, se deberán mantener las condiciones para el desarrollo de sendas bandas de vegetación característica en sus márgenes, procurando el funcionamiento como corredores biológicos y la aportación al paisaje de estos cierres visuales naturalizados.

46.3.3 Las distancias mínimas de vallados y edificaciones a caminos rurales son:

- * vallados: 5 m del eje y 3 m del borde de la plataforma
- * edificaciones: 10 m del eje y 8 m del borde de la plataforma

46.3.4 Los caminos que se consideran estructurantes de la red de caminos rurales del término municipal de Boltaña son los siguientes:

- * Camino de Boltaña a Fanlo.
- * Camino de Ascaso.
- * Camino de Seso.
- * Camino de La Valle.
- * Camino de las Casas de Aguilar.
- * Camino de Pueyo de Morcat.
- * Camino de Matidero.
- * Camino de Boltaña a Torruéllola de la Plana.

46.4 Suelos que presentan riesgos naturales singulares

46.4.1 En los planos del PGOU se han delimitado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas los hacen inadecuados para la urbanización y edificación:

a) Laderas inestables.

* Ladera situada entre la desembocadura del Barranco de La Bañera en el Ara y el camping de La Gorga, en la orilla derecha del río Ara, presenta una fuerte inestabilidad merced a la ruptura de la dinámica de pendiente por el trazado de un sendero. Se suceden deslizamientos y corrimientos de tierra.

* Igualmente, presenta riesgos, aunque en menor medida, la ladera situada en las inmediaciones del viaducto de la Ferrera.

* Otras laderas, junto al casco urbano de Boltaña, y singularmente la ladera norte del Castillo, presentan rasgos este tipo de actividad.

b) Erosión severa de márgenes fluviales.

Tanto el tramo bajo del cauce del Barranco de Sieste, como el tramo inferior del Barranco de San Martín, aguas arriba de la presa de sedimentación (colmatada en la actualidad), presentan numerosos signos de erosión de las márgenes fluviales merced a la elevada carga sedimentaria que transportan.

46.4.2 Las zonas caracterizadas en los planos por sus riesgos naturales no tienen carácter exhaustivo, por lo que no se incluyen la existencia de otras áreas que, sin ostentar esta calificación están sujetas a un nivel equivalente de peligro, pero en las que no se han presentado evidencias de riesgo por el momento.

46.4.3 Con carácter general, únicamente se permiten en esta categoría los usos y actividades necesarios para la restauración de la dinámica de ladera, las primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiaridades características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes. En el tramo de la ladera junto a la desembocadura del barranco de la Bañera no se permite ninguno, excepto los propios necesarios para la restauración de la dinámica de ladera.

46.4.4

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del Plan General, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se

indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con el mismo.

46.4.5 En las zonas de SNUE afectadas por procesos de erosión de márgenes se prohíbe toda construcción, así como el vertido de escombros y cualquier otro residuo sólido o líquido.

Artículo 47. Otras Protecciones Sectoriales.

47.1 Régimen en lugares próximos a carreteras

47.1.1 Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 25/1988 de 29 de julio; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre).

47.1.2 Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón («Boletín Oficial de Aragón» 30/dic/1998).

47.1.3 Se definen las siguientes zonas de protección:

a) Zona de dominio público.

Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales.

Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

b) Zona de servidumbre.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

c) Zona de afección.

Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas

situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

d) Línea límite de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras son:

* 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas

* 25 m. en carreteras de la Red Nacional.

* 18 m. en las pertenecientes a la Red Básica de Aragón.

* 15 m. en las pertenecientes a la Red Comarcal y Local de Aragón.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

47.2. Régimen en lugares próximos a líneas de A.T.

De acuerdo con el art. 35 del Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68), las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

a) Sobre puntos accesibles a personas: $3,3 + V/100$ m. (mínimo 5 m.)

b) Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ m. (mínimo 4 m.)

[V = tensión en KV]

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatas.

47.3. Servidumbres aeronáuticas

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea.

Sección III. Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

Artículo 48. Definición.

48.1 Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como «no urbanizables», que no son objeto de protección especial.

48.2 El motivo de la categorización como SNUG radica en el valor agrícola de estos suelos, base del sistema productivo

agrario, y tiene por objeto asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares productivos del municipio), en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo.

También aquellas áreas cubiertas con vegetación de porte herbáceo y/o arbustivo, muchas de las cuales se encuentran afectadas por procesos de degradación del terreno y erosión

Asimismo, por su capacidad para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE.

48.3 Los usos principales de esta clase de suelo son los agrícola, ganadero, extractivo, forestal, paisajístico, recreativo, soporte de servicios técnicos, infraestructuras, etc.

Los propietarios de suelo de esta clase tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

48.4 El Suelo No Urbanizable Genérico (SNUG) se divide en las áreas que se detallan a continuación, de acuerdo con los motivos que determinan su preservación:

— Cultivos tradicionales (SNUG/CT): soporte de actividades agrícolas, ganaderas, etc.

— Pastizales y matorrales (SNUG/PM): soporte de actividades ganaderas y mantenimiento de la cubierta edáfica

— Transición a espacios naturales (SNUG/TEN): soporte de actividades turísticas

Artículo 49. Régimen

49.1. En los terrenos clasificados como SNUG se podrán autorizar mediante licencia municipal las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

* las destinadas a explotaciones agrarias, explotación de los recursos naturales o relacionadas con el medio ambiente.

* el uso residencial únicamente se permite en la categoría de vivienda rural (para personas que deban residir permanentemente en la explotación), siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo que el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo

* las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

49.2. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (LUA art. 25) las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

* las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural, con una ocupación máxima de 3 ha, y una superficie construida máxima de 5.000 m² (en magnitudes superiores se seguirá el procedimiento regulado por LUA, art. 76 a 81).

* obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (LUA art. 24.b).

49.3. El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), está prohibido.

49.4 No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, que rigen con carácter general las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable Genérico, y por ende de pastizales y matorrales, determinados sectores están sujetos a las condiciones de protección del suelo no urbanizable especial, merced a su adjetivación como Lugares de Interés Comunitario, Zonas de Especial Protección para las Aves y/o Zona de Protección del Parque Natural de la Sierra y Cañones de Guara.

Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable (Sub).

Artículo 50. Definición.

50.1. El PGOU clasifica como suelo urbanizable aquellos

terrenos que, no teniendo la consideración de suelo urbano o de no urbanizable, pueden ser objeto de urbanización, a través de Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización.

50.2 El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado en sectores, y suelo urbanizable no delimitado, al que se aplicará transitoriamente el régimen del suelo no urbanizable genérico [LUA 21 y 23 a 25].

50.3. En suelo urbanizable delimitado (Sub/D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

* delimitación de los sectores para su desarrollo en Planes Parciales

* condiciones, plazos y prioridades para la urbanización los diferentes sectores

* desarrollo de los sistemas generales

* trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios

* asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas

* aprovechamiento medio de cada sector y de todo el Sub/D

* sistemas de actuación previstos

50.4 En suelo urbanizable no delimitado (Sub/ND) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

* criterios para delimitar los sectores: magnitud, uso, dotaciones, equipamiento, sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, prioridades

* sistemas generales adscritos

* trazado de redes fundamentales de comunicaciones y servicios

* indicación de intensidades y usos globales

Artículo 51. Desarrollo del suelo urbanizable.

51.1. El desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se realizará mediante Planes Parciales de ordenación, que se redactarán con sujeción al presente PGOU y a LUA 44 a 53.

51.2. En suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar sistemas generales o alguno de sus elementos.

Artículo 52. Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.

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

* suelo destinado a sistemas generales adscritos

* suelo destinado al sistema viario local.

* suelo destinado a espacios verdes, libres y de recreo de dominio y uso público

* suelo destinado a equipamiento comunitario

* 10% del aprovechamiento medio

Artículo 53. Sectores de suelo urbanizable delimitado.

53.1 El suelo urbanizable delimitado (Sub/D) del PGOU comprende dos sectores de uso residencial con planeamiento de desarrollo aprobado, pero no ejecutados, que se consideran planeamiento incorporado, y un nuevo sector de uso industrial:

Sectores con planeamiento incorporado:

— Sector «Margudged»: uso predominante residencial; comprende los antiguos polígonos 17-18 (entre el núcleo de Margudged y el Monasterio de Boltaña)

— Sector «Javierre»: uso predominante residencial; comprende el antiguo polígono 11 en la partida de Javierre (al oeste de Boltaña).

Nuevo sector:

— Sector «Troteras»: uso predominante industrial.

53.2

Determinaciones del Sector «Margudged» (residencial).

Superficie total: 74.384 m²/ 68.884 m² que generan edificabilidad)

Uso predominante: residencial.

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo:

Plan Parcial a modificar

Proyecto de Compensación a modificar

Proyecto de Urbanización a modificar

Aprovechamiento medio: 0,3978 m²./m²

Densidad residencial máxima: 72,6 dormitorios/ha

Capacidad residencial máxima: 540 dormitorios

Superficies:

— sistemas: 38.236 m² (51,40%)

— verde: 21.399 m² (28,77%)

— equipamiento social: 916 m² [1 m²/m²](1,23%)

— viario: 15.921 m² (21,40%)

— zonas: 36.148 m² (48,60%)

— residencial: 31.465 m² [0,8024 m²/m²] (42,30%)

— equipamiento comercial privado: 889 m²[1 m²/m²](1,20%)

— equipamiento deportivo privado: 3.502 m²[0,1 m²/m²](4,71%)

— libre-servicios privado: 292 m²[0 m²/m²] (0,39%)

Cesión aprovechamiento medio: 2.740 m² techo

Plazo de vigencia: se establece un plazo máximo de 1 año para la presentación a trámite de las modificaciones del Plan Parcial, del Proyecto de Reparcelación (compensación) y del Proyecto de Urbanización, y de 2 años para la aprobación de dichos documentos e inicio de las obras de urbanización, transcurridos los cuales, se procederá al cambio del sistema de actuación, optándose entre los de «ejecución forzosa» (LUA-146 a 151) o «concesión de obra urbanizadora» (LUA-152 a 156). El cómputo de los plazos se iniciará al día siguiente de la publicación del PGOU en BOP/Hu.

53.3 Determinaciones del Sector «Javierre» (residencial).

Superficie total: 75.760 m².

Uso predominante: residencial.

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo:

Plan Parcial aprobado.

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,397 m²./m²

Densidad máxima: 20 viv/ha

Número máximo de viviendas: 150:

— 49 viviendas unifamiliares aisladas

— 20 viviendas unifamiliares adosadas

— 81 viviendas en bloques

Superficies:

— sistemas: 38.820 m² (51,24%)

— zonas: 36.940 m² (48,76%)

Cesión 15% aprovechamiento medio: 4.510,80 m² techo

Plazo de vigencia: 1 año para la presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación (compensación) y del Proyecto de Urbanización, y de 2 años para la aprobación de dichos documentos, constitución de la Junta de Compensación e inicio de las obras de urbanización. Caso de incumplimiento de dichos plazos, se producirá la caducidad del Plan Parcial, que conllevará un procedimiento de Modificación del PGOU para la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. El cómputo de los plazos se iniciará al día siguiente de la publicación del PGOU en BOP/Hu.

53.4 Determinaciones del Sector «Troteras» (industrial).

Superficie total: 104.963,59 m²

Uso predominante: industrial.

Usos incompatibles: residencial.

Sistema de actuación: compensación.

Desarrollo:

Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m².

Artículo 54. Ambitos de suelo urbanizable no delimitado.

54.1 El PGOU establece un solo ámbito de suelo urbanizable no delimitado de uso predominante residencial.

54.2. La delimitación de sectores en dicho ámbito de SUB-ND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará un Avance de Planeamiento de todo el ámbito del que forme parte el sector, en el que se indiquen sistemas generales a ejecutar y conexiones con los mismos, magnitudes, usos, dotaciones y equipamientos, estudio geotécnico, así como una propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

* En general, no se admitirán sectores de superficie inferior a 4 ha, que se considera la superficie mínima para garantizar la viabilidad técnica, urbanística y económica de la actuación.

* La ordenación de sectores residenciales no podrá superar el límite máximo de 4.500 m² de superficie construida residencial por hectárea (con 1.000 m² adicionales para usos hoteleros), ni la densidad residencial de 90 dormitorios/ha.

54.3 Ambito «Boltaña» (residencial):

Consta de dos sub-ámbitos separados por la Av. Ordesa (travesía de la carretera N-260)

1) Situado al este de la zona de los antiguos cuarteles hasta el barranco de Samper, y norte de de la Av. Ordesa

2) Situado al sur de la Av. Ordesa, entre esta y la zona deportiva municipal, al sur-este del núcleo residencial de Boltaña.

Criterios para la delimitación de sectores:

* superficie mínima del sector: 4 ha

* límites trazados según sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (camino, acequias, etc.), incluyendo en su ámbito la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU a verde y dotaciones

* densidad residencial máxima: 90 dormitorios/ha

* aprovechamiento máximo: 0,45 m²/m² para usos residenciales y 0,10 m²/m² adicionales para usos hoteleros

El PGOU incluye en dicho ámbito las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

* localización preferente de verde, correspondiente a la dotación de 5 m²/hab de sistema general verde, y 18 m² cada 85 m² residenciales, ó 10% del sector, de sistema local, junto al barranco de Samper y al sur del ámbito junto a zona deportiva municipal y río Ara

* localización preferente de equipamientos o suelos dotacionales, en ampliación de zona deportiva municipal (al sur del ámbito)

* estructura viaria reticular, en prolongación de la existente en Boltaña; el trazado viario concreto se grafía con carácter indicativo

Superficie total: 222.553,92 m²

Desarrollo:

Delimitación de sectores

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

Sistemas generales adscritos: verde 5 m²/hab, soterramiento o desvío de líneas AT.

Determinaciones indicativas:

* Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 200 m². (POL/200)

* Uso predominante: residencial unifamiliar

* Sistema de actuación: compensación

Capítulo V. SISTEMAS.

Sección I. Disposiciones generales.

Artículo 55. Definición.

55.1. Los sistemas generales regulados en este Capítulo son el conjunto de elementos que ordenadamente relacionados entre sí, contribuyen a lograr los objetivos del planeamiento en

materia de comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario y servicios técnicos.

55.2. Se denominan sistemas locales complementarios de los generales (viales, estacionamientos, dotaciones, etc.), a los que completan a nivel local la estructura integrada por los sistemas generales.

Artículo 56. Actuación.

56.1. Los suelos adscritos por el PGOU para sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a sectores o ámbitos de planeamiento (SU/NC, SUB/D o SUB/ND), mediante el sistema de expropiación o sistema de ocupación directa (LUA-107).

56.2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (D y ND) o adscritos a esta clase de suelo, les alcanzará la obligación de cesión gratuita del suelo a la Administración, sin perjuicio de la equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios comprendidos en el sector o ámbito.

56.3. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales queda vinculado a tal destino. La aplicación del Régimen Jurídico propio del dominio público, se operará una vez adquirido el suelo por la Administración, continuando de propiedad privada, vinculado al destino señalado, hasta tanto no se efectúe la adquisición.

56.4. El PGOU admiten la titularidad privada y el destino a sistemas generales, en los casos en que dicha titularidad y destino son compatibles; todo ello sin perjuicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación, y de la expropiación para adquisición del suelo.

56.5 Las edificaciones, instalaciones o usos existentes en terrenos destinados a equipamiento o espacios libres, se respetarán hasta tanto no se programe la actuación, o se proceda a su expropiación.

56.6. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Sección II. Sistema viario.

Artículo 57. Definición.

57.1. La red viaria primaria o arterial comprende las instalaciones y espacios reservados exclusivamente para el Sistema General Viario, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad. El régimen de la red viaria primaria o arterial será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales, etc.

57.2. La red viaria básica y secundaria tiene por misión principal la de dar acceso a las edificaciones, enlazando con la red arterial, y está constituida por las vías no comprendidas en ella, con alineaciones y rasantes definidas por el PGOU, o en los Planes Parciales o Planes Especiales que se redacten en desarrollo del mismo.

Sección III. Sistema de espacios libres.

Artículo 58. Definición y clasificación.

58.1. Comprende los suelos de titularidad pública ordenados como espacios libres o zonas verdes.

58.2. Se distingue entre «parques públicos», que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y «jardines públicos», que están al servicio directo de un área o sector. Comprende también la categoría de áreas deportivas.

Artículo 59. Determinaciones.

59.1. La localización de los parques, jardines y zonas deportivas públicas se fija en suelo urbano. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización obligatoria.

59.2. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

* ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.
* altura máxima: 7 m.

59.3. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Sección IV. Sistema de equipamiento comunitario.

Artículo 60. Definición y clasificación.

60.1. El sistema de equipamiento comunitario comprende los suelos y edificios que se dediquen a usos públicos o colectivos; el suelo adscrito a este sistema será de titularidad pública (gestión pública o privada), o de titularidad privada compatible (equipamiento existente).

60.2. El sistema de equipamiento comunitario, se clasifica en los tipos siguientes:

a) Equipamiento docente: centros docentes públicos o privados, y sus anexos deportivos.

b) Equipamiento sanitario-asistencial: centros sanitario-asistenciales, públicos o privados, de interés público, social o comunitario; cementerios.

c) Equipamiento cultural y religioso: templos, centros religiosos, centros para congresos, exposiciones, reuniones, etc., públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos deportivos, recreativos, etc.

d) Equipamiento deportivo y recreativo: edificaciones e instalaciones deportivas, centros de recreo o expansión, públicos o privados, de interés público, social o comunitario, y sus anexos de servicios.

e) Equipamiento de abastecimientos y suministros: matadero, mercados y otros centros de abastos, áreas de servicio, depósitos, etc.

f) Equipamiento técnico-administrativo y de seguridad: centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, y otros de interés público.

Artículo 61. Determinaciones.

61.1 En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento, normalmente clasificado; en suelo urbanizable se determina en algunos casos la pauta de localización.

61.2 La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten, en todo caso con una altura máxima no superior a 9 m (PB+2).

TITULO III. REGIMEN JURIDICO
DEL SUELO URBANO.

Capítulo I. Derechos y deberes de la propiedad en el ejercicio de sus facultades dominicales.

Artículo 62. Delimitación del contenido normal de la propiedad.

62.1. Todo propietario tiene derecho a ejercer las facultades de edificación y uso de los predios, conforme a la calificación urbanística establecida por el PGOU.

62.2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado deberán:

* completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar

* ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en proporción no superior al 15% de la finca

* regularizar las fincas cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o de forma inadecuada para la edificación

62.3 Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, deberán asumir las siguientes obligaciones:

* proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, a través de los sistemas de actuación que procedan, en las unidades de ejecución delimitadas por el PGOU

* costear y, en su caso, ejecutar en plazo las obras de urbanización correspondientes a sistemas locales, incluso obras de conexión a sistemas generales, y ampliación o refuerzo de los mismos

* ceder gratuitamente al Municipio el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito, y el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma; en particular, la cesión obligatoria y gratuita con destino al sistema local de viario, verde y/o equipamiento, se cuantifica con carácter general en el 35% de la superficie bruta de la UE

* ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito

Artículo 63. Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que establece el PGOU, está sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la calificación de «solar» (sin perjuicio de LUA 16.3 y 16.4), o no siéndolo se garantice lo siguiente:

a) En cumplimiento del Decreto DGA 15/91 (art.6), para que pueda concederse licencia de edificación con anterioridad a que los terrenos adquieran la condición de «solar», se considerará que solo es previsible que la parcela cuente con todos los servicios a la terminación de la edificación si con carácter previo a la concesión de licencia se cumplen todas y cada una de las condiciones siguientes:

* Que el proyecto de urbanización esté aprobado definitivamente y comunicada dicha aprobación a la CPOT/Z.

* Que se cuente con los permisos y autorizaciones que sean de aplicación por parte de Carreteras (M^oFomento/DGA/DPZ), Organismo de Cuenca Hidrográfica, e informes de Cía. Eléctrica, Cía. Telefónica, y otras empresas concurrentes al caso.

* Que las obras de urbanización estén contratadas de acuerdo con los plazos del Proyecto de Urbanización.

* Que salvo que el Proyecto sea de ejecución directa municipal (con consignación en presupuesto aprobado), se haya depositado aval por el 50% del coste previsto en el Proyecto de Urbanización a disposición del Ayuntamiento; la constitución del aval será requisito previo indispensable para la iniciación de las obras (incluso los actos preparatorios de las mismas).

b) En el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción mientras no esté concluida la urbanización de la superficie de cesión obligatoria a cargo de la unidad de ejecución.

c) En las enajenaciones de terrenos en proceso de urbanización, se estará a lo dispuesto en RG 40.1.c y 41.1.c).

d) Ceder las superficies obligatorias libres de cargas y gravámenes.

e) Será por cuenta de los promotores de cualquier actividad o edificación asumir a su costa la modificación de las redes municipales que se vieran afectadas por su actuación.

Capítulo II. Gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 64. Unidades de ejecución.

64.1. En suelo urbano no consolidado se prevén unidades de ejecución, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en el presente PGOU, por tratarse de suelos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes y previstos, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano; generalmente ordenan áreas poco edificadas.

64.2. Aquellas parcelas que a tenor del PGOU hayan de adquirir la condición de solar, requerirán además de los requisitos señalados en RG 40, la aprobación de un proyecto de obras de urbanización, que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de base a la concesión de licencia; la efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas, constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Artículo 65. Gestión y ejecución de las unidades de ejecución.

65.1. La delimitación de las unidades de ejecución permite una distribución justa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, englobando un número reducido de propietarios en aras de la facilidad de gestión.

65.2. Los proyectos de reparcelación correspondientes a las unidades de ejecución, se tramitarán respectivamente, de conformidad con los plazos, requisitos de sustanciación e iniciativa de RG 101 y siguientes, o RG 152 y siguientes (o los que los sustituyan en desarrollo reglamentario de la LUA).

65.3. En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión del 10% de su aprovechamiento medio. Constituyen excepción las actuaciones de reforma interior o reforma integral contempladas en las unidades de ejecución expresamente declaradas, que están exceptuadas de la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento medio (LUA-102.1)

65.4. En general, las unidades de ejecución están sujetas a la obligación de cesión obligatoria y gratuita del 35% de su superficie bruta con destino al sistema local de viario, verde y/o equipamiento. El Plan determina gráficamente la posición de dichos terrenos de cesión, que no obstante podrán reajustarse o modificarse mediante Estudio de Detalle.

65.5. Cuando se considere voluntariamente que no existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios de la unidad de ejecución, o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciaren expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente reparcelatorio, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito de la UE, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados. (RG 73)

65.6. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de la unidad de ejecución, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas, todos los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamiento comunitario, que se incluyan como públicos en el PGOU; en todo caso, será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados de las obras de urbanización correspondientes.

Artículo 66. Obligación genérica de conservación de las edificaciones.

66.1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. (LUA 184).

66.2. El Alcalde podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlas a la incoación de expediente sancionador, y/o a su ejecución subsidiaria, de acuerdo con LUA 185 y RD 10.3.

66.3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen comprendidas en el límite del deber de conservación que les corresponde, o supusieran un aumento de valor para el inmueble, y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasaren, y para obtener mejoras de interés general, podrá subvencionarse, de acuerdo con LUA 186 y RD 11.2.

66.4. Se entenderán obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato público, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad, y los propios de carácter estético de la presente Normativa.

b) Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reformas mínimas necesarias, para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación sea igual o menor que el 50% del valor actual del inmueble, partes o plantas afectadas, excluido el valor del suelo (LUA 184.3).

66.5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación, o reforma, mínima y necesaria, rebasaren estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble (LUA 191-192), o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general en edificios catalogados, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene, en la cuantía precisa que rebase el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios (LUA 186).

Artículo 67. Obligación de conservación del patrimonio catalogado.

67.1. Se entiende por patrimonio catalogado, el conjunto de inmuebles sometido a protección genérica o individualizada por los valores específicos y singulares de los edificios o elementos incluidos.

67.2. Los edificios catalogados no pueden ser demolidos en general, debiendo conservarse como mínimo las fachadas y todas las partes del edificio que motivan su catalogación, y que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento tras los preceptivos informes de los servicios técnicos municipales y, en su caso, de la Comisión de Patrimonio de la DGA.

67.3. Los edificios y los elementos catalogados aparecen identificados en los planos de ordenación, en tres categorías que a su vez definen las obras admisibles:

* monumental: se admiten exclusivamente obras de restauración, estando prohibida la demolición en general; ésta solo se permitirá si se refiere a elementos añadidos impropios.

* arquitectónica: se admiten obras de rehabilitación, e incluso de reedificación, con reconstrucción fidedigna de la edificación preexistente, y/o mantenimiento/restauración de los elementos que se determinen.

* ambiental: deben conservarse los elementos ambientales que motivan la catalogación (arcos, muros de sillería, sillarejo o mampostería de piedra, aleros, vuelos, rejas, composición en general, etc.), siendo admisible la demolición y nueva construcción integrando los mismos.

67.4. Se prohíben, y se declaran expresamente «fuera de ordenación», toda clase de usos y elementos indebidos (anuncios, cables, postes, palomillas, etc.), superpuestos y ajenos a los edificios catalogados.

Artículo 68. Edificios y usos fuera de ordenación.

68.1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU, o los usos que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como «fuera de ordenación». (LUA 70.1).

68.2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. (LUA 70.2).

68.3. En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años. (LUA 70.3).

Artículo 69. Conservación del medio ambiente urbano.

69.1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras, aunque no estuvieren incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

* fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura resultando medianeras al descubierto; estos paramentos visibles deberán tratarse como fachadas, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores, o su decoración.

* jardines o espacios libres particulares visibles desde la vía pública, a los que se exige su adecentamiento, ornato e higiene.

69.2 El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las causas que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total, pudiendo exigirse el trasplante o replantación de los árboles que hubiesen de cortarse en un lugar próximo de la propia parcela, calle o jardín público, señalado al efecto en la concesión de licencia. Por cada árbol talado, dejado secar o arrancado sin licencia, será obligado plantar varios árboles de igual especie, sin perjuicio de las sanciones y responsabilidades a que hubiese lugar.

69.3 Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas en fachadas a la vía pública.

69.4 De conformidad con el art. 13 de la Ley 10/66 de 10 de marzo sobre Expropiación forzosa y servidumbre de paso para instalaciones, y art. 25 y 29 de su Reglamento, Decreto 2619/66 de 20 de octubre, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, así como de las telefónicas, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras de urbanización que haya de efectuar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de las respectivas Compañías, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

69.5. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas. Las Compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán instalar en ningún caso postes, palomillas, contadores, etc., vistos en las fachadas de los edificios.

69.6. Se declaran «fuera de ordenación» todas las líneas de AT/MT/BT eléctricas y las telefónicas, aéreas o vistas en fachada, así como los postes, palomillas, contadores, etc. vistos en fachada, en todo el SU, o en el que vaya adquiriendo esta condición en desarrollo del planeamiento.

69.7 La publicidad exterior en toda clase de edificios, y la colocación de aparatos de climatización en fachadas, solo se

autorizará previa licencia, en la cual se hagan constar las condiciones a que deberá sujetarse, en orden a preservar el entorno urbano en que aparezca.

69.8 Vertidos a la red de alcantarillado.

69.8.1. De forma general, queda prohibido verter directamente a la red de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interrelacionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.

e) Materiales colorantes solo serán admisibles si se comprueba su desaparición en el tratamiento de depuración, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; solo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k) Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

69.8.2 Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán, con carácter general, los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o las que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

PH	5, 5-9, 5 (uds pH)
Temperatura	40 grados Celsius
Sólido en suspensión	500 mg/l
DBO (en O)	500 mg/l
Aceites y grasas	100 mg/l

Fenoles totales	5 mg/l
Cianuros	2 mg/l
Sulfuros totales	2 mg/l
Hierro	10 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Plomo	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l
Cromo hexavalente	1 mg/l
Cobre	2 mg/l
Zinc	5 mg/l
Mercurio	0,05 mg/l
Níquel	2 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Selenio	1 mg/l
Estaño	2 mg/l

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

69.8.3 En el caso de que un establecimiento genere vertidos que no cumplan con las características admisibles fijadas en los epígrafes anteriores, deberá disponer en su propia parcela de instalaciones de depuración hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela industrial deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la industria, deberán estar situadas antes de la conexión a la red de alcantarillado municipal, y deberán ser permanentemente accesibles desde el terreno de dominio público.

69.9 Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico deberán contar con permiso y cumplir las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrá en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de filtración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido, y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Solo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

69.10. Se atenderán las recomendaciones del art. 6 del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Orden de 1/oct/2001 del Departamento de Medio Ambiente, «Boletín Oficial de Aragón» 22/oct/2001), y lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004 de 24 de febrero, «Boletín Oficial de Aragón» nº 30 de 10/mar/2004).

69.11. Vertidos de suelos urbanizables a la red de alcantarillado.

A los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a la red municipal de alcantarillado existente, además del coste de las redes de conexión, se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas fijadas en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS USOS.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Sección I. Definiciones.

Artículo 70. Solar.

70.1. Se entiende por solar, la unidad predial o parcela, ubicada en suelo urbano, y susceptible de ser edificada conforme al PGOU.

70.2. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía pública o plaza, que tenga acceso rodado, calzada pavimentada, encintado de aceras, y alumbrado público, y disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, y suministro de energía eléctrica. (LUA 15 y 13.a).

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes

c) Que aún careciendo del requisito a), se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de urbanización o de obras ordinarias aprobado por el Ayuntamiento y con las garantías del art. 65 precedente, hasta que la parcela adquiera la condición de solar.

70.3 La posesión de la condición de solar no implica por sí misma el derecho a otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas por el PGOU, o esté incluida en alguna «unidad de ejecución».

Artículo 71. Alineaciones y rasantes.

71.1. Las alineaciones contenidas en el presente PGOU, y en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineaciones oficiales, y diferencian los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son.

71.2. La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos destinados a plazas o viales, y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, es la definida por las edificaciones existentes.

71.3. La alineación oficial interior de parcela o manzana, señala, en su caso, el límite entre la propiedad susceptible de edificación, y el espacio interior de parcela o manzana que conforma los patios.

71.4. La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo, o fondos de edificación impuestos; podrá referirse a la totalidad o a parte de la altura del edificio, tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada solo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados, tanto a calle como al interior de manzana.

71.5. Parcela edificable es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

71.6. Finca fuera de alineación es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

71.7. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.

71.8. Retranqueo es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada, y la de calle.

71.9. Rasante oficial es la marcada por el PGOU y/o su planeamiento de desarrollo, o en su defecto la actual, marcada por los servicios técnicos municipales; se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

71.10. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

71.11. Plano de rasante es el plano horizontal situado en la media de las cotas de rasante (natural o modificada) de los vértices de ocupación del edificio; plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que este contacta con la rasante natural o modificada del terreno (la más baja de las dos), o con la rasante oficial.

Artículo 72. Superficies. Alturas.

72.1. Superficie ocupada. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante; a efectos del cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo espacios libres, dedicadas a aparcamientos obligatorios según el presente PGOU.

72.2. Superficie edificada. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta; a efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados contabilizarán al 100% de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al 50% en los demás casos. Quedan excluidos, sin ser computados como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

72.3. Superficie máxima ocupada en planta. Es la relación porcentual entre la superficie ocupada y la de parcela.

72.4. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.

72.5. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

72.6. Superficie útil y superficie construida, según lo dispuesto en la legislación de VPO.

72.7. Fondo edificable. Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle, que define todas las alineaciones oficiales interiores, en toda la altura de la edificación, o a partir de determinada planta.

72.8. Edificabilidad. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada porción de suelo; puede establecerse de modo absoluto en cifra total de m³ o m² edificados (suma de todas las plantas), o de modo relativo en m³ o m² edificados por m² de superficie de parcela edificable, de manzana, o de la zona de que se trate.

72.9. Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta o a la cara inferior del alero.

72.10. Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

72.11. Altura libre de los pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y la cara inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 73. Espacios libres de la edificación.

73.1. Patios de parcela. Son los espacios libres situados dentro de la parcela edificable; pueden ser abiertos o cerrados.

73.2. Patio de manzana. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores, o por la adición de patios de parcela.

Artículo 74. Plantas de la edificación.

74.1. Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuyo techo (cara superior) está más de 1,20 m. sobre la rasante inferior del edificio, y/o cuyo piso está como máximo hasta 1,20 m. por encima de esta rasante.

74.2. Planta semisótano. Es la planta de la edificación situada bajo la planta baja, que tiene parte de su altura por debajo de la rasante inferior del edificio, siempre y cuando su techo (cara superior) se encuentre entre 0,50 y 1,20 m. sobre dicha rasante. No se computa a efectos de edificabilidad.

74.3. Planta sótano. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la altura de 0,50 m. sobre la rasante inferior del edificio. No se computa a efectos de edificabilidad.

74.4. Planta bajo cubierta o falsa. Se entiende por falsa, la planta situada directamente bajo la cubierta del edificio, siendo su techo la citada cubierta, y no un forjado horizontal; en la definición de alturas se les denomina media planta (1/2 planta). A efectos de edificabilidad computa la superficie construida de la planta cuya altura libre sea mayor o igual a 1,50 m.

Artículo 75. Usos.

75.1. Usos permitidos o compatibles. Son los que se consideran adecuados a las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

75.2. Usos prohibidos o incompatibles. Son aquellos que no se consienten, por ser inadecuados en las zonas, que se señalan en la presente Normativa.

75.3. Usos tolerados. Son aquellos existentes pero inadecuados con arreglo al PGOU, que se toleran transitoriamente en situación asimilable a la de fuera de ordenación urbanística.

Sección II. Disposiciones comunes.

Artículo 76. Altura y número de plantas máximas.

76.1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.

76.2. Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.

76.3. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta o cara inferior del alero, del siguiente cuadro:

PB.	4,5 m
PB+1.	7 m
PB+1+1/2.	8 m
PB+2.	10 m
PB+2+1/2.	11 m
PB+3.	13 m
PB+3+1/2.	14 m

Nota: se considera 1/2 planta la planta bajo cubierta (falsa).

76.4. Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar (en algunos casos) los faldones de cubierta, cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.

76.5 Las alturas de las edificaciones se medirán:

a) En ordenación según alineación de vial:

* en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m; si sobrepasara esta longitud, deberá escalonarse la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m, y se tomará en el punto medio de cada tramo

* en casa con fachadas opuestas a calles de diferente tolerancia de altura, o de distinta rasante, se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondiente; estas alturas deberán mantenerse en una profundidad mínima de 5 m, y podrán mantenerse una profundidad máxima de 15 m; la

línea que une los fondos así definidos definirá la altura máxima de la edificación en el interior de la parcela

* en casa con fachada en esquina a calles de diferente tolerancia de altura, podrá tomarse la altura correspondiente a la calle de mayor permisividad de altura, que solo podrá mantenerse en un fondo o longitud de 12 m desde la esquina.

b) En ordenación de parcelas de ordenación libre:

* la altura y número de plantas se considerarán referidas a la cota media de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m

76.6. La altura en patios se medirá desde el nivel de piso de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación, hasta la coronación del mismo, incluidos los antepechos si existieren.

Artículo 77. Altura de las plantas.

77.1 Planta baja.

La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3,50 m en edificios plurifamiliares.

La altura libre máxima será de 4,5 m cuando tenga una sola planta superior

En naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 6 m, pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.

Excepto en la zona de casco antiguo, las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 120 cm sobre la rasante de la acera en edificios plurifamiliares, y 20 cm en edificios unifamiliares.

77.2 Plantas alzadas.

La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.

77.3 Plantas bajo rasante (sótanos y semisótanos).

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.

Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.

Si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.

77.4 Falsas.

La altura libre mínima habitable de falsas, será de 1,80 m.

Artículo 78. Patios de parcela.

78.1. En todo lo referente a patios de parcela (alineaciones, alturas, dimensiones, etc.), se estará a lo dispuesto por la normativa de VPO (viviendas de protección oficial).

78.2. Los patios podrán cubrirse con claraboyas translúcidas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio.

78.3. Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 79. Entrantes, salientes y vuelos.

79.1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas.

79.2. El vuelo máximo será en general de 1/10 de la anchura de la calle.

79.3. Los vuelos a patio de manzana o de parcela serán como máximo iguales a los permitidos en fachada principal.

79.4. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja; estos solo podrán aparecer a partir del forjado de planta primera.

79.5. Los cuerpos salientes, serán rematados a una distancia de la medianería nunca inferior a su propio vuelo.

79.6. El volumen máximo de cuerpos volados será:

$$V \text{ máx.} = Sf1 \times v / 2$$

Sf1 = superficie fachada a cota superior al primer forjado

v = vuelo máximo en la zona

79.7. Sin perjuicio de lo que específicamente se señala en la regulación de Zonas, se permiten en general los aleros, con un vuelo máximo de 0,50 m.

79.8. Los toldos y marquesinas sobre vía pública tendrán una altura mínima de 2,30 m. sobre ésta, y podrán llegar como máximo a 20 cm. de la línea de calzada.

79.9. Excepto en casco antiguo, se consenten terrazas entrantes, con profundidad no superior a la altura entre forjados ni a su anchura; esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza si la hubiere; las terrazas entrantes aparecerán a una distancia mínima de 75 cm. de la medianería.

79.10. No se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial de fachada en casco antiguo; en el resto de zonas con alineación oficial obligatoria, podrá autorizarse a través de Estudio de Detalle, afectando a un mínimo de 4 parcelas consecutivas, el cual deberá resolver el encuentro con la alineación oficial de fachada.

Artículo 80. Fachadas.

80.1. Las traseras, fachadas posteriores, y en general paramentos que hayan de quedar vistos, siquiera sea temporalmente, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de fachada principal.

80.2. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado en la alineación de la vía pública.

80.3. Los cerramientos o vallados de parcelas con edificios retranqueados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo tener como máximo un murete macizo o de fábrica de altura no superior a 1 m., con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

80.4. Todos los solares deberán vallarse con la solidez suficiente y una altura mínima de 2 m.

Artículo 81. Medianerías.

81.1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

81.2. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

81.3. Cuando por diferencias de alturas definitivas entre edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

81.4. Cuando por motivo de realizarse cualesquiera obras de construcción, reforma, ampliación, etc., hubiesen de quedar medianerías o paramentos al descubierto, incluso temporalmente, éstos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas, siendo por cuenta del propietario que ejecute las obras, los gastos que ocasione dicho tratamiento.

Artículo 82. Cubiertas y tejados.

82.1. Deberá tenderse a emplear la misma pendiente y sistema de cubrición predominante en el frente de las manzanas en que se encuentre la edificación.

82.2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; las inclinadas estarán formadas por planos con una pendiente máxima del 50% con respecto al plano horizontal, la cumbrera que remata el plano de cubierta estará a una altura máxima de 3,5 m. sobre el plano horizontal del alero, debiendo fraccionarse la cubierta en varios planos para cumplir con esta condición, si fuese necesario o conveniente.

82.3. Todo elemento que sobresalga de los planos de cubierta, será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

82.4. En cubiertas inclinadas se permiten lucernarios para acceso a la misma (1 por cubierta), o iluminación de escaleras o falsas, siempre que se sitúen en los planos inclinados de la misma.

Artículo 83. Aparcamientos.

83.1. Todo proyecto de edificio de nueva planta, para obtener licencia de obra, estará obligado a incluir el número de plazas de aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que se indican más adelante.

83.2. Cuando se trate de obras de reestructuración, reforma, o ampliación, en edificios catalogados, los aparcamientos podrán no disponerse, siempre que sea expresamente autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

83.3. Cuando la parcela sea claramente inaccesible a vehículos, se considerará que existe imposibilidad técnica para exigir el aparcamiento en la misma, lo cual habrá de ser justificado mediante informe de los servicios técnicos municipales. Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos generadores de tráfico (uso comercial, garaje, industrial, etc.) en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

83.4. Las dotaciones de aparcamientos serán:

* 1 plaza por vivienda, apartamento, o habitación hotelera, o dos camas en uso sanitario.

* 1 plaza por 100 m² construidos de usos complementarios hoteleros o sanitarios.

* 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² construidos de uso industrial o comercial.

En el caso de que el número de plazas de aparcamiento se especifique según la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes, y otros anejos de la misma.

83.5. Las condiciones de diseño, superficie, rampas, gálibos, radios de giro, instalaciones, etc., de los garajes, serán como mínimo las contenidas en la legislación de VPO.

83.6. Las licencias que comporten división de unidades anteriores de vivienda, o transformación de uso, se exigirá vayan acompañadas del número de plazas correspondientes, en cualquiera de los casos.

Capítulo II. Condiciones generales de uso de la edificación.

Artículo 84. Clasificación de usos.

Los usos posibles de la edificación se clasifican como sigue:

* vivienda

* hostelería

* garaje, aparcamiento y servicios del automóvil

* industria y almacenaje

* comercial y oficinas

* público: parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos, etc.

Artículo 85. Viviendas.

85.1. Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, con acceso independiente desde la vía pública.

85.2. Se entiende por vivienda colectiva la situada en parcela compartida, en edificios con acceso común para varias viviendas, o aquellas que disponen de otros accesos comunes o espacios de uso comunitario.

85.3. Se entiende por apartamento, la vivienda de superficie reducida, en todo caso no menor de 46 m² útiles.

85.4. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual cumplirá las siguientes condiciones:

a) Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín de dominio y uso público.

b) Que satisfaga la condición anterior en una longitud de fachada de como mínimo 5 m, a la que recaigan habitaciones vivideras.

85.5. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores; solo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas de las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

85.6. No se permiten viviendas en semisótanos, sótanos, ni entreplantas.

85.7. Las condiciones espaciales, de diseño, dimensionales para cada habitación y programa, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, de iluminación, de protección contra incendios, etc., serán como mínimo las exigidas para VPO-VPA, y demás disposiciones vigentes sobre las citadas materias, cualquiera que sea la iniciativa y destino de las viviendas. Se exceptúan las viviendas a rehabilitar o restaurar, que se registrarán por sus disposiciones específicas.

85.8. Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y adecuado de la vivienda por parte de los minusválidos físicos o sensoriales, según la Ley 3/1997, de 7 de abril, de «Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación» («Boletín Oficial de Aragón» 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón «Barreras arquitectónicas. Reglamento» («Boletín Oficial de Aragón» 15/mar/1999).

Artículo 86. Hostelería.

86.1. Uso de hostelería. Se divide en dos grupos:

a) Restaurantes, cafés, bares, etc. con o sin espectáculos (rúbrica 65 CNAE).

b) Hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público, destinado al alojamiento temporal o permanente, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc. (rúbrica 66 CNAE). Por constituir un uso público es protegido en general, allí donde existe actualmente.

86.2. Los locales destinados a uso de hostelería, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 87. Garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

87.1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

87.2. Se denominan estaciones de servicio a los establecimientos de expendición de carburantes para vehículos; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial.

87.3. Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles; les será aplicada la normativa relativa al uso industrial, aunque se hallen emplazados dentro de un garaje.

87.4. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

87.5. Las estaciones de servicio dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de tres plazas por surtidor.

87.6. Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en la cual estará previsto el espacio suficiente para estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública para este fin.

Artículo 88. Industria. Almacenaje.

88.1. El uso industrial se clasifica en:

- * taller familiar-artesano
- * pequeña industria
- * industria ligera
- * industria pesada

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

* superficie máxima: 200 m².

* ruido máximo: 30 Db.

* nº máximo de operarios: 5

* compatible con el uso residencial en planta baja o piso.

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

* superficie máxima: 500 m².

* ruido máximo: 35 Db.

* nº máximo de operarios: 20.

* compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana o parcelas interiores.

88.4. Industria ligera. Comprende instalaciones industriales de tamaño variable, que normalmente requieren instalación en zonas industriales, pero que en ciertos casos pueden ser toleradas en las zonas en que la mezcla de usos existente no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el RAMINP.

* ruido máximo: 45 Db.

* industria incómoda admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

88.5. Industria pesada. Se trata de industrias y actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones de gases y vertidos líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular a las siguientes disposiciones:

* Decreto 2414/61 de 30 de noviembre: RAMINP

* Ley 38/72 de 22 de diciembre sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

* Decreto 833/75 de desarrollo de la Ley 38/72

* Real Decreto 1254/1999 de 16 de julio, sobre medidas de control de riesgos inherentes a accidentes graves en los que intervengan peligrosas

* esta industria aparecerá totalmente aislada en polígonos específicos.

Nota: La medición de decibelios se efectuará en la parte exterior de la medianera o fachada de la industria, o en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

88.6. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de establecimientos industriales en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

88.7. Los locales destinados a uso de industria, dispondrán de los servicios mínimos, instalaciones, etc., que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 89. Comercial. Oficinas.

89.1. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67, y 97, de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

89.2. Los establecimientos comerciales de superficie superior a 100 m². solo podrán emplazarse en calles de latitud no menor de 10 m., o en aquellas pertenecientes a la red viaria primaria o secundaria. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de este tipo de establecimientos en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

89.3. Los comercios al por mayor (rúbrica 61 y 62 CNAE), serán asimilados a la categoría de pequeña industria o industria ligera del artículo precedente.

89.4. Uso de oficinas. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor, y de profesiones liberales o despachos privados (rúbricas 63, 75, 81, 82, 83, 84, 85, 86 y 91 de CNAE).

89.5. Los locales destinados a uso comercial o de oficinas, dispondrán de los servicios mínimos que se establecen en su respectiva reglamentación específica.

Artículo 90. Uso público.

90.1. En este uso genérico se señalan los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente dominio privado y uso público), que comprende exclusivamente:

* espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.

* zonas deportivas, de recreo y expansión

* centros culturales y docentes

* centros sanitario-asistenciales

* centros religiosos

* espectáculos en general

* servicios administrativos

90.2. Los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general y señalados con este fin, serán necesariamente de dominio y uso público.

90.3. Cuando no estuviere indicado en el PGOU, el instrumento de planeamiento más detallado señalará en cada caso el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el PGOU para uso de dotaciones y equipamiento, según las dimensiones y características de la zona concreta, y las oportunidades y necesidades colectivas de la población.

90.4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.

90.5. Espacios libres. Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.

90.6. Zonas deportivas. Sus instalaciones se atenderán a las disposiciones específicas.

90.7. Centros culturales. Cumplirán las condiciones del uso de comercio, industria, vivienda y espectáculos que le fueran de aplicación.

90.8. Centros docentes y sanitario-asistenciales. Las construcciones de este tipo se atenderán a lo dispuesto por el Ministerio correspondiente.

90.9. Centros religiosos. Cumplirán las condiciones de los usos de vivienda, hostelería y salas de reunión en lo que les fuera de aplicación.

90.10. Espectáculos en general. Cumplirán las disposiciones vigentes sobre Policía de Espectáculos.

90.11. Centros administrativos. Cumplirán las condiciones establecidas para los usos que les fueran de aplicación.

Capítulo III. Condiciones de seguridad e higiene de las instalaciones.

Artículo 91. Condiciones generales.

En las edificaciones y obras, toda clase de instalaciones, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que se garantice la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Medio Ambiente Atmosférico, del RAMINP, y demás disposiciones complementarias.

Artículo 92. Servicios en locales públicos.

Se observará la Circular 10/76 de la Dirección General de Sanidad, sobre servicios higiénicos de los lugares públicos, cuando no hubiese reglamentación específica.

Artículo 93. Supresión de barreras arquitectónicas.

93.1. Todos los lugares de uso público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos físicos y sensoriales, y cochecitos de niño, además de los medios mecánicos de elevación que fuesen necesarios.

93.2. Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de «Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación» («Boletín Oficial de Aragón» 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón «Barreras arquitectónicas. Reglamento» («Boletín Oficial de Aragón» 15/mar/1999).

Artículo 94. Normativa específica de la edificación.

94.1. En virtud del RD 1650/77, de 10 de junio (BOE 9/7/77), son de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación las Normas Básicas de la Edificación (NBE), y en particular las siguientes:

* NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

* NBE-CT/79: Condiciones térmicas en los edificios

* NBE-CA/88: Condiciones acústicas en los edificios

* NBE-AE/88: Acciones en la edificación

* EHE/98: Instrucción de hormigón estructural

94.2. Las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE), serán de aplicación recomendable en todo aquello que por sus condiciones materiales y tecnológicas no altere la naturaleza de la edificación tradicional.

Capítulo IV. Zonas.

Artículo 95. Tipos de ordenación.

La ordenación física de las zonas se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

95.1. Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras (o pareada en su caso), a lo largo del frente continuo de un vial, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable, la altura reguladora máxima, número de plantas máximo, y ocupación de edificaciones auxiliares de planta baja.

95.2. Parcelas de ordenación libre.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, sin prefigurar la localización de las edificaciones, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de un porcentaje máximo de ocupación, índice de intensidad de edificación o edificabilidad, altura y número de plantas máximo, y en su caso unas distancias a linderos de parcela.

95.3. Volumetría específica.

Corresponde a ordenaciones en las que la edificación, regulada a través de un coeficiente de edificabilidad zonal, se dispone de un modo concreto a través de la composición de volúmenes definida por el PGOU.

Artículo 96. Zona de Casco Antiguo.

96.1. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

96.2. Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.

b) Parcela mínima: 100 m²

c) Longitud mínima de fachada 5 m

d) Se tolera la edificación en parcelas existentes de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

96.3. Alineaciones.

a) Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.

b) En general no se permiten porches ni retranqueos, pudiendo autorizarse éstos mediante Estudio de Detalle referido a un ámbito mínimo de un tramo de fachada comprendido entre dos calles.

96.4. Ocupación.

a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

d) Para evitar frentes edificados continuos mayores de 40 m, se prescriben retranqueos laterales mínimos de 1,5 m (si el retranqueo es de los dos colindantes) ó 3 m (si el retranqueo es con parcela edificada).

96.5. Alturas.

a) La altura reguladora máxima y número máximo de plantas de la edificación principal se define en función de la predominante en el frente de la manzana de su emplazamiento (frente de manzana: fachada de manzana comprendida entre dos viales transversales a la misma; altura y número de plantas predominante: la media del número de plantas y media de alturas, excluyendo las parcelas no edificadas o con edificación de PB, y las que tengan una altura superior en más de una planta ó 2 m a la media), o en defecto de esta, en función de la anchura de la calle a la que presente fachada, según la tabla siguiente:

a.1. Casco antiguo de Boltaña

Anchura de calle	Nº de plantas máximo	Altura máxima
Menos de 3 m	2 (PB+1 ó PB+PBC)	6 m
De 3 a 4 m	3 (PB+2 ó PB+1+PBC)	9,50 m
Más de 4 m y hasta 12 m	3+1/2 (PB+2+PBC)	11 m
Más de 12 m	4 (PB+3 ó PB+2+PBC)	13 m

a.2. Casco antiguo resto de núcleos

Nº de plantas máximo	Altura máxima
3 (PB+2 ó PB+1+PBC)	10 m

b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4 m (PB).

c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

96.6. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 30% y el 50%, y contará con alero similar al de las edificaciones catalogadas de

su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas o terrazas en la cubierta de la edificación principal, si bien las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

b) El material de cubiertas inclinadas será similar a los de los edificios catalogados de su entorno y uno de los siguientes: lajas de piedra caliza del país, teja de hormigón o cerámica color negro, y excepcionalmente teja árabe tradicional.

c) No se permiten buhardas, lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, excepto las tradicionales buhardillas de salida a cubierta, una por cubierta, con hueco de 1 m de ancho como máximo y superficie máxima 1 m².

d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán bajo los faldones de cubierta.

e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación) no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 2% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

96.7. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona, y en general piedra natural con revocos puntuales; a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto, y someterse a la aprobación municipal mediante el correspondiente informe del técnico municipal en cuanto a textura y color.

b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

96.8. Huecos.

a) Forma y proporciones:

$2a > h > a$. [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

96.9. Vuelos.

a) Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 10 m de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm. en calles de anchura mayor de 4 m, y 30 cm. en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

d) Longitud máxima paralela a fachada de los vuelos de

balcones: 4 m, debiendo guardar una distancia mínima de 1 m entre dos vuelos consecutivos.

e) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.

f) Las barandillas serán de hierro macizo.

96.10. Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m².

96.11. Usos.

a) Uso característico: residencial que, junto con el de hospedaje, ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

* hostelería

* comercial y oficinas en planta baja

* almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

* garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Artículo 97. Zona INTENSIVA.

97.1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

97.2. Parcelación.

a) Parcela mínima 200 m².

b) Frente o fachada mínima: 10 m

97.3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada, si bien en algunos lugares se establece una alineación no rebasable por edificaciones.

97.4. Ocupación.

a) La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

b) La superficie ocupada por edificaciones de cualquier tipo será como máximo el 75% de la superficie de parcela.

c) Retranqueos: en general no se establecen. Para evitar frentes edificados continuos mayores de 40 m, se prescriben retranqueos laterales mínimos de 1,5 m (si el retranqueo es de los dos colindantes) ó 3 m (si el retranqueo es con parcela edificada).

d) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 4 m (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el 75% total).

97.5 Alturas.

INTENSIVA	Nº de plantas máximo	Altura máxima
Intensiva 1	4+1/2 (PB+3 ó PB+3+1/2)	14 m
Intensiva 2	3+1/2 (PB+2 ó PB+2+BC)	11 m

97.6 Edificabilidad neta de parcela:

INTENSIVA	Edificabilidad
Intensiva 1	2,5 m ² /m ²
Intensiva 2	residencial: 1,80 m ² /m ² Otros usos compatibles: 0,20 m ² /m ²

Cuando la edificación se destine a viviendas protegidas (VPO-VPA) de superficie útil máxima 90 m², se concede una edificabilidad adicional de 0,5 m²/m².

97.7. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, con pendiente comprendida entre el 30% y el 50%, y contará con alero similar al de las edificaciones de su entorno. No se permiten faldones convexos con dos pendientes, ni azoteas en general. Podrán autorizarse terrazas (rehundidas, a modo de huecos en la cubierta) situadas tras el alero de la cubierta de la edificación principal, con superficie máxima del 10% de la superficie de cubierta en proyección horizontal. Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: lajas de piedra caliza del país, teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, y pizarra, en los colores tradicionales en la zona (ocres, pardos, negro). En edificios no residenciales se permiten otros materiales: chapas metálicas lacadas, fibrocemento, etc., en colores integrados en su entorno.

c) Se permiten lucanas o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima 2 m². La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la colindante mayor.

d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.

e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

97.8. Cerramientos.

a) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

b) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

c) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles) deberán someterse a la aprobación municipal, mediante el correspondiente informe del técnico municipal, recomendándose el uso de piedra puntualmente como referencia de material tradicional.

97.9. Vuelos.

a) Se permiten vuelos de balcones, cuerpos cerrados y aleros.

b) Las tribunas y cuerpos cerrados solo podrán autorizarse en calles de más de 10 m de ancho.

c) Vuelo máximo de balcones, cuerpos cerrados y aleros:

* Sobre espacio público: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 1 m.

* Sobre espacio privado: 1 m.

d) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.

97.10. Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo y hasta 3 plantas (B+2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, siempre que el hueco de la escalera tenga una superficie mínima de 1,50 m².

97.11. Usos.

a) Uso característico: residencial que ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

* hostelería

* comercial y oficinas

* almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

* garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

Artículo 98. Zona EXTENSIVA

98.1. Tipo de ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

98.2. Parcelación.

Subzona	Parcela mínima	Frente de fachada mínimo
POL/200	200 m ²	10 m
POL/400	400 m ²	15 m
POL/1000	1.000 m ²	20 m

Se permiten agrupaciones de parcelas y de su edificación, siempre que se cumplan para el conjunto las mismas condiciones que para las parcelas integrantes.

98.3. Alineaciones.

Se establece la alineación oficial exterior. En general no se fija la alineación oficial de fachada, si bien en algunos lugares se establece una alineación no rebasable por edificaciones.

98.4. Ocupación.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela.

Subzona	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos obligatorios
POL/U-200	200 m ²	75%	Según planos de ordenación
POL/U-400	400 m ²	60%	3 m a todo lindero (*)
POL/U-1000	1.000 m ²	30%	5 m a todo lindero (*)

(*) Se admiten edificaciones auxiliares de altura máxima 3 m. (PB), con una ocupación máxima del 20% (incluido en el total), que podrán adosarse a linderos.

98.5. Alturas.

La altura reguladora máxima de las edificaciones será de 8 m. (PB+1 ó PB+1+1/2).

98.6. Edificabilidad.

Subzona	Parcela mínima	Edificabilidad máxima neta de parcela
POL/U-200	200 m ²	1,2 m ² /m ²
POL/U-400	400 m ²	1 m ² /m ²
POL/U-1000	1.000 m ²	0,6 m ² /m ²

98.7. Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones será inclinada, con pendiente comprendida entre el 30% y el 50%. No se permiten faldones convexos con dos pendientes.

b) El material de cubiertas inclinadas será uno de los siguientes: lajas de piedra caliza del país, teja plana de hormigón o cerámica, teja cerámica o de hormigón curva, y pizarra, en los colores tradicionales en la zona (ocres, pardos, negro). En edificios no residenciales se permiten otros materiales: chapas metálicas lacadas, fibrocemento, etc., en colores integrados en su entorno.

c) Se permiten luceros o mansardas sobresalientes del plano de cubierta, con hueco de superficie máxima 2 m². La separación entre mansardas será como mínimo la mitad del ancho de la colindante mayor.

d) Las cajas de escalera y cuartos de maquinaria de ascensores se resolverán preferentemente bajo los faldones de cubierta.

e) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (mansardas, cajas de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, huecos de salida a cubierta, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 45° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

98.8. Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos (fachadas y medianiles), serán los tradicionales en la zona (aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados), y en general piedra natural (sillarejo de 15 cm de espesor, no aplacados) con revocos o revestimientos puntuales que no

podrán superar el 40% de la superficie de fachada, y someterse a la aprobación municipal mediante el correspondiente informe del técnico municipal en cuanto a textura y color.

b) Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos, y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostramiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima, completándose con vegetación por detrás o por encima.

c) Las medianerías que hayan de quedar vistas como consecuencia de las obras, serán tratadas como fachadas, aun cuando pertenezcan a predios colindantes.

98.9. Vuelos.

a) Sobre espacio público: vuelo máximo 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 80 cm.

b) Grosor máximo de losas de balcón abierto: 15 cm.

c) No se limitan vuelos sobre espacio privado.

98.10. Usos.

a) Uso característico: residencial unifamiliar.

b) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

c) Usos compatibles, exclusivamente:

* hostelería

* comercial y oficinas

* almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja

* garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja

* vivienda colectiva en agrupaciones de viviendas, admitiéndose como máximo 1 vivienda por cada 200-400-1000 m² de parcela (s/. subzona).

En Boltaña, a 10 de octubre de 2006.—El Alcalde, José Manuel Salamero Villacampa.

IV. Administración de Justicia

EDICTO del Juzgado de 1ª Instancia número 14 de Zaragoza, relativo a procedimiento monitorio I293/2005.

En el procedimiento de referencia se ha dictado el auto cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

1. Se despacha a instancia del procurador Sra. Balduque Martín, en nombre y representación de Grupo Hospitalario Quirón, parte ejecutante, ejecución frente a Joaquín Salvador Gracia, parte ejecutada, por la cantidad de 3.889,44 euros, que desde hoy devengará el interés procedente.

Se acuerda dar por terminado el presente procedimiento monitorio.

2. Hágase saber a la parte actora que se deberá solicitar la ejecución de la presente resolución por los trámites del artículo 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así por este auto, lo dispongo mando y firmo. Doy fe.—El Magistrado Juez. El Secretario.

Y como consecuencia del ignorado paradero de don Joaquín Salvador Gracia, se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Zaragoza, 31 de octubre de 2006.—El Secretario.

EDICTO del Juzgado de 1ª Instancia número 14 de Zaragoza, relativo a divorcio contencioso 326/2005.

Doña Elena Cereza Bueno, Secretaria del Juzgado de 1ª