

PROMOTOR
Ayuntamiento de Pedrola



Javier Fanlo Insa (Coordinador municipal)

EQUIPO REDACTOR

arquitectura
urbanismo
MSM
moreno, serrano y moreno



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE PEDROLA (Zaragoza)

[DN-NU] 3
NORMAS URBANÍSTICAS
TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
MARZO 2022



NORMAS URBANÍSTICAS

- **TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, EFECTOS, CRITERIOS INTERPRETATIVOS Y VIGENCIA DEL PGOU

Art. 1 Naturaleza	10
Art. 2 Ámbito Territorial.....	10
Art. 3 Vigencia	10
Art. 4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).....	10
Art. 5 Documentos integrantes del Plan General Municipal	11
Art. 6 Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional.....	11
Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan.....	12
Art. 8 Grafismos	12
Art. 9 Circunstancias que justifican la revisión	13
Art. 10 Modificaciones del Plan.....	13

CAPÍTULO 2. DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Art. 11 Delimitación del Derecho de Propiedad.....	14
Art. 12 Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo	14
Art. 13 Parcelaciones Urbanísticas	15

CAPÍTULO 3.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 14 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General	15
Art. 15 Clasificación del Suelo.....	15
Art. 16 Estructura general y Orgánica del Territorio. Calificación del suelo	15

- **TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES, COMPATIBILIDADES Y CLASES DE USOS

Art. 17 Asignación de usos. Principio General	16
Art. 18 Usos. Definición y limitaciones Plan	16
Art. 19 Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios	17
Art. 20 Clase de usos Plan	17

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL



Art. 21 Definición y clases.....	18
Art. 22 Vivienda exterior.....	19
Art. 23 Programa de la vivienda.....	19
Art. 24 Acceso comunes a las viviendas.....	20
Art. 25 Dotación de aparcamiento.....	20
Art. 26 Residencia comunitaria.....	20
CAPÍTULO 3. USO PRODUCTIVO	
Art. 27 Definición y clases.....	20
Art. 28 Taller familiar-artesano.....	21
Art. 29 Pequeña industria.....	21
Art. 30 Industria limpia.....	21
Art. 31 Industria ligera.....	21
Art. 32 Industria pesada.....	22
CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO	
Art. 33 Definición.....	22
Art. 34 Clases.....	22
Art. 35 Condiciones de Hospedaje.....	23
Art. 36 Condiciones de Comercio.....	23
Art. 37 Condiciones de las oficinas.....	23
Art. 38 Condiciones de las salas de reunión.....	24
CAPÍTULO 5. USO DOTACIONAL	
Art. 39 Definición.....	24
Art. 40 Clases.....	24
Art. 41 Compatibilidad de usos.....	25
Art. 42 Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos.....	25
Art. 43 Edificaciones especiales.....	25
• TÍTULO TERCERO. SISTEMAS GENERALES	
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	
Art. 44 Definición.....	25
Art. 45 Regulación de los Sistemas Generales.....	25



Art. 46 Actuación.	25
-------------------------	----

CAPÍTULO 2. SISTEMA VIARIO.

Art. 47 Definición.	26
--------------------------	----

Art. 48 Tipos de vías.	26
-----------------------------	----

CAPÍTULO 3. SISTEMA FERROVIARIO.

Art. 49 Determinaciones.	28
-------------------------------	----

CAPÍTULO 4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 50 Definición y clasificación.	28
--	----

Art. 51 Determinaciones.	28
-------------------------------	----

Capítulo 5. Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 52 Definición y clasificación.	29
--	----

Art. 53 Determinaciones.	30
-------------------------------	----

- **TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**

CAPÍTULO 1. VÍAS PÚBLICAS

Art.54 Definición	30
-------------------------	----

Art. 55 Dimensiones y características	30
---	----

Art. 56 Pavimentación de las vías públicas.....	31
---	----

CAPÍTULO 2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

Art. 57 Definición	31
--------------------------	----

CAPÍTULO 3. SERVICIOS URBANOS

Art. 58 Definición	32
--------------------------	----

Art. 59 Condicionantes del servicio de abastecimiento de agua.....	32
--	----

Art. 60 Condicionantes del servicio de saneamiento	33
--	----

Art. 61 Condicionantes del servicio de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones y gas.....	34
---	----

- **TÍTULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO**

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (SU)

Art. 62 Definición	35
--------------------------	----

Art. 63 Solares.	36
-----------------------	----

Art. 64 Fomento y plazos de la edificación.	36
--	----



Art. 65 Edificios fuera de ordenación	36
Art. 66.- Posición de la edificación respecto de la Alineación	37
Art. 67 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SU-C)	37
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS NORMAS ZONALES U ORDENANZAS	
Sección 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO. ZONA R1	
Art. 68 Ubicación y objetivos.....	38
Art. 69 Condiciones de la edificación.....	39
Art. 70 Condiciones de uso	39
Art. 71 Conservación ambiental	40
Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ENSANCHE. ZONA R2	
Art. 72 Ubicación y objetivos.....	40
Art. 73 Condiciones de la edificación.....	40
Art. 74 Condiciones de uso	41
Art. 75 Conservación ambiental	41
Sección 3ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DE REGULACIÓN TRANSITORIA ANTIGUA ZONA C. ZONA R2a.	
Art. 76 Ubicación y objetivos	41
Art. 77 Condiciones de la edificación.....	42
Art. 78 Condiciones de uso	42
Art. 79 Conservación ambiental	43
Sección 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE (SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS)	
Art. 80 Ubicación y objetivos.....	43
Art. 81 Condiciones de la edificación.....	43
Art. 82 Condiciones de uso	43
Art. 83 Conservación ambiental	43
Sección 5ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DV	
Art. 84 Ubicación y objetivos.....	44
Art. 85 Condiciones de la edificación.....	44
Art. 86 Condiciones de uso	44
Art. 87 Conservación ambiental	44
Sección 6ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DVP	



Art. 88.- Ubicación y objetivos.....	44
Art. 89 Condiciones de la edificación.....	44
Art. 90 Condiciones de uso	45
Art. 91 Conservación ambiental	45
Sección 7ª - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL. ZONA I	
Art. 92 Categorías.....	45
Art. 93 Ubicación	45
Art. 94 Reenvío normativo	45
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)	
Art. 95 Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado (SU-NC).	46
Art. 96 Unidades de Ejecución	46
Art. 97 Reserva mínima para vivienda protegida.	47
Art. 97 bis.- Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración	47
• TÍTULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE (SUZ)	
CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	
Art. 98 Definición.	48
Art. 99 Categorías.	48
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Art. 100 Desarrollo del suelo urbanizable	48
Art. 101 Cesiones gratuitas en suelo urbanizable.	49
Art. 102 Reserva mínima para vivienda protegida.	49
Art. 102 bis.- Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración	49
Art. 103 Condiciones materiales de la ordenación.	50
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
Art. 104 Sectores de suelo urbanizable delimitado	51
Art. 105 Ordenanzas específicas del Sector 2 Polígono “Virgen del Pilar”.	57
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SUZ-ND)	
Art. 106 Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado..	60
Art. 107 Criterios para la delimitación de sectores.	60



Art. 108 Régimen Transitorio	61
Art. 109 Área 1 “Caraborja”	62
Art. 110 Área 2	62

• **TÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)**

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Régimen del Suelo No Urbanizable y condiciones particulares de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Art. 111 Definición y objetivos.....	63
Art. 112 Usos admisibles en SNU.....	64
Art. 113 Usos Agrícolas. Modalidades.....	65
Art. 114 Usos agrícolas. Condiciones de edificación.....	65
Art. 115 Usos agrícolas. Condiciones particulares.....	66
Art. 116 Usos agrícolas. Condiciones de procedimiento.....	68
Art. 117 Vivienda no rural: unifamiliar aislada.....	68
Art. 118 Construcciones e instalaciones de obras públicas.....	68
Art. 119 Construcciones e instalaciones de interés público.....	69
Art. 120 Caminos rurales. Servidumbres.....	70
Art. 121 Divisiones y segregaciones de terrenos.....	70
Art. 122 Núcleo de población.....	71
Art. 123 Vallados.....	72
Art. 124 Criterios de protección ambiental.....	72
Art. 125 Protección del paisaje.....	72
Art. 126 Categorías.....	75
Art. 127 Ley de Aguas. Zonas de Servidumbre y de Policía.....	75
Art. 128. Red básica de comunicaciones viarias rurales.....	77
Art. 129. Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas.....	78
Art. 130 Servidumbres de infraestructuras de transportes de energía.....	78

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Suelo no urbanizable especial (SNU-E)



Art. 131 Definición y régimen general.....	79
Art. 132 Áreas en Suelo no Urbanizable Especial.....	80
Art. 133 Protección de vías pecuarias y Dominio Público Pecuario.....	80
Art. 134 Red viaria/ferroviaria principal.....	81
Art. 135 Riesgos naturales: Inundación.....	84
Art. 136 Cauce y láminas de agua.....	85
Art. 137 Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU.....	85
Sección 2ª: Suelo no urbanizable genérico (SNUG)	
Art. 138 Definición.....	86
Art. 139 Régimen General.	86
Art. 140 Régimen específico del Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural.....	87
Art. 141 Régimen específico del Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario: Huerta.	89
• TÍTULO OCTAVO. EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.	
Art.142 Administración actuante y competencias en orden a la gestión.....	90
Art. 143 Instrumentos de Actuación Urbanística.....	91
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
Art. 144 Desarrollo del Plan General.	91
Art. 145 Planes Parciales.....	91
Art. 146 Planes Especiales.	92
Art. 147 Estudios de Detalle.	92
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	
Sección 1ª: Reglas comunes	
Art. 148 Sistemas de Actuación o Modalidades de Gestión.....	93
Sección 2ª: Reparcelación	
Art. 149 Reparcelación.....	93
Sección 3ª Modalidades de actuación directa	
Art. 150 Sistema de expropiación.....	94
Art. 151 Sistema de Cooperación	94



Sección 4ª: Modalidades de actuación indirecta.

Art. 152 Sistema de compensación..... 94

Art. 153 Sistema por Urbanizador..... 94

CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 154 Clases de proyectos. 95

Art. 155 Condiciones generales de los proyectos técnicos..... 95

Art. 156 Proyectos de urbanización. 95

Art. 157 Proyectos de edificación..... 96

Art. 158 Proyectos de actividades e instalaciones. 96

• **TITULO NOVENO. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO.**

CAPÍTULO 1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Art. 159 Objeto del Catálogo..... 97

Art. 160 Principios generales de Intervención y Conservación..... 97

Artículo 161 Documentación para solicitud de licencias..... 98

Artículo 162 Grado I. Protección Integral. 98

Artículo 163 Grado II. Protección Estructural. 98

Artículo 164 Grado III. Protección Ambiental..... 99

Artículo 165 Grado IV. Protección de Conjuntos Urbanos. 100

Artículo 166 Relación de Edificios y Elementos Protegidos..... 100

CAPÍTULO 2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y CANAL IMPERIAL DE ARAGÓN

Artículo 167 Objeto..... 101

Artículo 168 Grados de Protección. 101

Artículo 169 Régimen de Actuación. 102

Artículo 170 Listado de yacimientos..... 102

• **TITULO DÉCIMO. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.**

Art. 171 Tratamiento de elementos visibles. 102

Art. 172 Conservación del medio ambiente urbano..... 103

Art. 173 Fomento de la arquitectura bioclimática, el uso de materiales reciclados en la construcción y la utilización de los energías renovables en los edificios¹ 103

¹ Este nuevo artículo es consecuencia del cumplimiento de las prescripciones 6 y 7 impuestas por la Dirección General de Ordenación del Territorio de 28 de julio de 2015.



ANEXO I. FICHAS DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO	104
ANEXO II. FICHAS DE ÁREAS DE SU-NC	105
ANEXO III. FICHAS DE ÁREAS DE SECTORES DE SUZ-D	114
ANEXO IV. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	120



NORMAS URBANÍSTICAS²

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Naturaleza, ámbito, efectos, criterios interpretativos y vigencia del PGOU

Art. 1 Naturaleza

El presente Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento urbanístico de ordenación integral del término municipal de Pedrola, y de conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, sirviendo, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

Art. 2 Ámbito Territorial

Las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas anexadas, junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo de edificios y elementos a proteger y el Estudio Económico que integran el presente Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Pedrola.

Art. 3 Vigencia

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del [TRLUA-14](#), y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.
2. Este instrumento revisa y sustituye a las NN.SS. de Pedrola vigentes hasta la fecha, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Zaragoza de 26/04/1990, y Modificaciones Puntuales del mismo aprobadas definitivamente, sin perjuicio de los reenvíos normativos que para algunos supuestos se realizan a lo largo de su articulado.
3. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a las determinaciones de las anteriores NN.SS., pendientes de ejecución, producirán sus efectos con las condiciones que la revisión del PGOU y estas Normas señalen.

Art. 4. Efectos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)

1. El Plan General de Ordenación Urbana es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de documento de planeamiento, y a pedir información respecto de cualquier contenido del mismo, y la obligación municipal de publicar la normativa aprobada, tener a disposición del público un ejemplar completo del Plan y emitir informe escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a cada finca.
3. La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras previstos, y la habilitación en favor del Ayuntamiento de las funciones enunciadas en la legislación procedente, en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

² Con carácter general se ha procedido a la actualización de las remisiones normativas de cara a que figuraran en el texto las referencias actualmente en vigor. No obstante, conviene estar al contenido de lo dispuesto en el art. 7.6 de las presentes NN.UU.



4. La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a particulares como a los Administradores públicos, del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones de planeamiento, gestión y disciplina urbanísticas. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan de los terrenos afectados por ellas, así como del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización que lo complementan.

Art. 5 Documentos integrantes del Plan General Municipal

1. A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación, de conformidad con el art. 47 del [TRLUA-14](#), en relación con los art. 49 a 58 del RPA-02.

2. La Memoria es el documento en el que se establecen las conclusiones de la Información Urbanística que condicionan o pueden condicionar la ordenación del territorio, se analizan las distintas alternativas posibles y se justifica el modelo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones, tanto generales como las concretas correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

3. Los planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la situación del territorio y realidad urbana actual del municipal y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Los planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la clasificación y calificación del suelo, estructura general, orgánica y funcional del territorio, alineaciones y rasantes en suelo urbano, así como las que inciden en la regulación de uso del suelo y de la edificación y complementan -por tanto- los preceptos integrados en la Normativa Urbanística.

5. La Normativa Urbanística constituye el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

6. El Catálogo, que supone la relación de los bienes inmuebles que sustentan elementos históricos, artísticos, ambientales, arqueológicos, paleontológicos, naturales y paisajísticos considerados relevantes por el planificador o la legislación sectorial, con expresión del régimen jurídico de protección aplicable.

7. El Estudio Económico, constituye la previsión económica del Plan.

Art. 6 Obligatoriedad de la observancia del Plan y Obras de carácter provisional

1. El Plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por el Artículo 79 del [TRLUA-14](#). Con carácter excepcional, y tal como recoge el art. 29.3 del [TRLUA-14](#), podrá otorgarse licencia municipal, en [cualquier clase de suelo](#), para usos y obras de carácter provisional no prohibidos por el Plan.

2. A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.



Art. 7 Interpretación de los documentos del Plan ³

1. La interpretación de los documentos del Plan se hará atendiendo a su contenido escrito y gráfico y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. Con carácter general, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real. En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los restantes en los contenidos a los que se refiera específicamente.

2. Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre planos y cotas explícitamente indicadas como referencia sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijadas en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En los casos de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la preservación de la imagen urbana, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés general consagrado en el art. 32.2 de nuestra Carta Magna. En todo caso, la Normativa Urbanística prevalece sobre las Ordenanzas, y la Normativa Particular sobre la Normativa General en lo que a las determinaciones propias de cada clase de suelo respecta, por ser aquella más específica.

4. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante el procedimiento regulado en los arts. 135 y 136 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALA) en relación con el 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC).

5. Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que conste las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Cuando sean de tal entidad que afecten a los aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones del Plan.

6. Las remisiones normativas realizadas a lo largo del articulado de las presentes NN.UU han de entenderse como meramente informativas y, en consecuencia, referidas siempre a la última versión de cada una de las normas mencionadas o, en su caso, sustituidas por la norma de aplicación vigente que corresponda en cada momento.

Art. 8 Grafismos

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, y a reserva, únicamente, en los supuestos de colisión regulados en el artículo 7.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados por las Normas es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas que componen el Plan.

3. A nivel general las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.
- b) Así mismo son vinculantes las alineaciones y alturas fijadas y los volúmenes edificables asignados.

³ La adición es consecuencia del cumplimiento de prescripciones impuesto por la Dirección General del M^a Fomento para la emisión de su Informe Favorable, de fecha 26 de julio de 2017.



c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con independencia del destino específico que se les asigne en función de las necesidades de cada momento.

4. La delimitación de sectores, unidades de ejecución y sistemas señalados por el Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento topográfico, podrá ser precisada o ajustada en los documentos de planeamiento y/o gestión que desplieguen estas Normas, quedando debida justificación de ello en la preceptiva Memoria.

5. Este ajuste será obligatorio cuando al confrontar los planos del Plan General con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

6. Las reglas gráficas de interpretación que permiten estos ajustes son las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos de un cinco por ciento (5%).

b) No alterar sustancialmente la forma de la mencionada área, excepto en las precisiones de sus límites debidas a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidada.
- Características geográficas y topográficas del terreno.
- Límites físicos y particiones de propiedad.
- Existencia de elementos naturales o artificiales de interés que así lo justifiquen.

c) No podrán alterarse la delimitación de un elemento del sistema de espacios libres o de equipamientos comunitarios que suponga una disminución de su superficie.

Art. 9 Circunstancias que justifican la revisión

1. Serán causas suficientes para proceder a la revisión del Plan conforme al [art. 84](#) del [TRLUA-14](#), en relación con el [art. 153](#) del [RPA-02](#):

a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo dentro del ámbito territorial del Plan. Este supuesto se aplicará en el caso de que la población del municipio sobrepase la cifra de 9.000 habitantes.

b) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que inciden sobre la ordenación.

c) El agotamiento del 80 por ciento (80%) la capacidad residencial y/o industrial prevista por el Plan.

d) El transcurso de 20 años desde su aprobación definitiva.

e) La adopción de nuevos criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y el sistema de núcleos de población (en particular la creación de nuevos núcleos de población) y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

f) Cuando pasados al menos 8 años desde su aprobación definitiva sea aconsejable debido al grado de incumplimiento de sus previsiones, a la obsolescencia de las mismas, al deficiente ritmo de las inversiones públicas y privadas, y a las eventuales alteraciones de la planificación sectorial prevalente.

2. Conforme a lo dispuesto en el [art. 84.2](#) de la [TRLUA-14](#), la revisión podrá ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por este PGOU, bien de sus determinaciones que conformen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Art. 10 Modificaciones del Plan

1. Podrá modificarse el Plan sin que suponga revisión del mismo cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones y ello no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el artículo anterior.

2. Conforme a lo dispuesto en el [art. 83.4](#) del [TRLUA-14](#), las propuestas de modificación sólo tendrán lugar bajo iniciativa municipal o, en los casos que legalmente corresponda, de la



Administración de la Comunidad Autónoma y deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general.

3. La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en los artículos **85 a 87 del TRLUA-14** y **154 a 158 del RPA-02**.

4. En todo caso, no podrán aprobarse modificaciones que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho la modificación que incumpla lo anterior⁴.

Capítulo 2. Del derecho de propiedad

Art. 11 Delimitación del Derecho de Propiedad

1. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido en el art. 33.1 de la CE, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y, en congruencia, por su utilidad pública, de acuerdo con el art. 33.2 de la CE y el art. 1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR-15).

2. Es competencia urbanística del presente planeamiento, por remisión de la legislación urbanística de aplicación, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

- a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado para el desarrollo de la persona;
- b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;
- c) garantizar la conservación y enriquecimiento del Patrimonio Cultural del municipio
- d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada
- e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y
- f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

Art. 12 Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo

1. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente planeamiento mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

2. Son derechos, deberes y cargas urbanísticas de los propietarios de suelo urbano y suelo urbanizable, definitivas asimismo del contenido del derecho de propiedad y de cuyo cumplimiento depende la legítima patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, los previstos en los **artículos 23 a 26 y 28 a 31 del TRLUA-14**, respectivamente.

3. Los propietarios del suelo no urbanizable, en conformidad con el art. **28.2 del TRLUA-14**, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos dentro de los límites establecidos en el Título Séptimo y de las leyes sectoriales que le sean de aplicación.

4. La transmisión de la titularidad del Suelo y de las edificaciones no alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos ya que se subrogará en la posición jurídico-urbanística del transmitente.

⁴ Adición como consecuencia de la Condición 11 (párrafo segundo) del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento de 26 de julio de 2017.



Art. 13 Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

Capítulo 3.- Clasificación y calificación del suelo

Art. 14 Régimen Urbanístico del suelo. Criterio General

El régimen urbanístico del suelo se establece, en virtud del art. 10 del [TRLUA-14](#), mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelos adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de ordenación general uniforme.

Art. 15 Clasificación del Suelo

1. La clasificación del suelo, de conformidad con el art. 11 del [TRLUA.14](#), constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión aplicables a cada clase o categoría.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan, se distinguen las siguientes clases y categorías:

- Suelo Urbano:
 - a) Consolidado
 - b) No consolidado
- Suelo Urbanizable:
 - a) Delimitado
 - b) No delimitado
- Suelo No Urbanizable:
 - a) Especial
 - b) Genérico

3.- No obstante ello, en caso de detectarse en el futuro dentro del ámbito del Suelo Urbano o Urbanizable dolinas no cartografiadas en la actualidad o afecciones al terreno causadas por las oscilaciones en el nivel freático que así lo aconsejen, se valorará la desclasificación de los terrenos afectados y su inclusión como suelo no urbanizable y si ello no fuera posible por la localización de los mismos, se analizará la posibilidad de plantear otros usos distintos al residencial que, en cualquier caso, no contribuyan a la afección y deterioro de la dolina o que no resulten afectados por las oscilaciones del freático que pudieran advertirse ⁵.

4.- En el plano P.O. 1-1 han quedado grafadas también las láminas de periodo de retorno de 500 años de los diferentes barrancos analizados en el Estudio de Inundabilidad (Gastón, Innominado y el Bayo), de modo que en los suelos afectados por las mismas se aplicarán las limitaciones en cuanto a usos previstas por los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según sea la concreta situación en que se encuentren ⁶

⁵ La adición es consecuencia del cumplimiento de las Prescripciones 9ª y 10ª del Informe de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.

⁶ La adición es consecuencia de la recomendación realizada en el Informe de la CHE de 1 de marzo de 2021 al Estudio de Inundabilidad.



Art. 16 Estructura general y Orgánica del Territorio. Calificación del suelo.

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

a) Sistemas Generales (SG):

- comunicaciones
- espacios libres (zona DV)
- equipamiento comunitario (zona DE)
- infraestructuras y servicios técnicos (zona DSU)
- espacios de protección de sistemas

b) Sistemas locales (completan y prolongan los objetivos asignados a los Sistemas Generales en una ordenación coherente):

- viario local
- espacios libres (zona ZV)
- equipamiento comunitario (zona DE)
- infraestructuras (zona DSU)

c) Zonas (aprovechamientos privados):

- Zona R1. Casco Antiguo
- Zona R2. Zona Ensanche
- Zona R2a. Régimen transitorio antigua zona C
- Zona uso industrial I1
- Zona uso industrial I2
- Zona verde privada DVP

TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Capítulo I. Definiciones, compatibilidades y clases de usos

Art. 17 Asignación de usos. Principios Generales⁷

1. El presente Plan complementa las determinaciones legales que sobre asignación de usos establecen los preceptos correspondientes de la legislación urbanística de aplicación, mediante la incorporación al propio Plan y a su estrategia de desarrollo de los principios que se expresan en esta Sección.

2. De acuerdo con la legislación vigente sobre dominio público hidráulico, se establecen las siguientes directrices generales válidas para todos los suelos del término Municipal de Pedrola:

a) Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH)⁸.

b) En la zona de inundable, que debería cumplir, entre otras, labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión, los posibles usos quedarán limitados por el art. 14 bis del RDPH.

Art. 18 Usos. Definición y limitaciones

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en una parcela, unidad, sector o ámbito de suelo no urbanizable o en las edificaciones o espacios de actividad económica ubicados en ellos.

⁷ Las adiciones en azul son consecuencia del Informe de la CHE de 20 de febrero de 2017.

⁸ Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales



2. Las condiciones de uso persiguen: la organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.

3. En todo caso, las facultades del derecho de propiedad y de los demás derecho de uso y disfrute se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación vigente y, en virtud de la misma, en el presente Plan con arreglo a la calificación urbanística del suelo.

Art. 19 Condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios

1. Sótanos:

- Se prohíbe todo uso distinto de estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones al servicio de los edificios en nivel inferior al primer sótano.
- Los usos y actividades sujetas a la normativa de policía de espectáculos sólo podrán situarse en plantas en primer sótano cuando la capacidad de los locales no supere las 75 personas.
- Los usos de almacenamiento sólo podrán disponerse en planta de primer sótano cuando estén vinculados a comercios y oficinas situados en planta semisótano o baja, comunicados con ellos, y siempre que tengan una superficie igual o inferior a la destinada a la venta en el comercio.
- En las zonas en que se admita el uso comercial en planta sótano, estará condicionado a que las piezas destinadas a este uso formen parte de un local del mismo uso con piezas en planta baja, con acceso por ésta, de superficie igual o superior a la de las piezas de la planta sótano, con las que deberá comunicarse mediante escaleras o rampas situadas en el interior del local.

2. Plantas bajas y alzadas:

- Se permiten los usos indicados en las normas específicas de cada zona, con las limitaciones de actividad y superficie que se indican en cada caso.
- En todos los casos en que se limitan los usos admitidos a determinadas plantas, deberá entenderse por primera planta la inmediatamente superior a la baja, con independencia de que pudieran denominarse, en un edificio concreto, entresuelo o principal.
- En todos los casos en que se autoricen despachos profesionales como categoría diferenciada de las oficinas, se establece un límite de 70 metros cuadrados dedicados a la actividad, siempre que dicha superficie no suponga más del 50 por ciento del total, en cuyo caso deberá tenerse esa magnitud resultante como nuevo límite. Los despachos que superen esta dimensión tendrán la consideración de oficinas en aplicación de estas normas.
- Cuando se admiten hoteles en edificios exclusivos y en edificios con otros usos, incluidos el de vivienda, con acceso y entrada exclusivo e independiente, se entiende que las dependencias e instalaciones hoteleras deberán formar un conjunto homogéneo y cumplir los requisitos de la legislación sectorial. La condición de edificio exclusivo no impide que existan locales de usos complementarios.
- Los hoteles-apartamentos se asimilan a edificios destinados a vivienda colectiva.

Art. 20 Clase de usos

1. A los efectos de estas Normas se establecen las siguientes clases de usos:

a) Por el nivel de asignación:

- **Global:** es el dominante en la Unidad de Ejecución o en el Suelo Urbano Consolidado o Sector de Suelo Urbanizable, entendiéndose por tal el que ocupa mayor superficie construida en la actualidad u ocupará conforme al planeamiento.

b) Por su equivalencia o compatibilidad con el uso global se distinguen:

- **Dominante:** es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.



- **Compatible o Asimilado:** aquel cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el PGOU por ser complementario o derivado directamente de él o por ser necesario para evitar la excesiva especialización del suelo.
- **Permitido:** el que se ajusta al uso dominante y compatible y a las condiciones establecidas por el Plan general o por los Planes que los desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación. Son también usos permitidos:
 - Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que cumplan las condiciones de la definición anterior.
 - Los que se autoricen temporalmente por la Administración con autorización revocable a voluntad de aquélla.
- **Tolerado:** son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el PGOU asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando la diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los siguientes límites:
 - No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de fuera de ordenación.
 - Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se

trate.

Se permiten las obras de ampliación y reforma con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones de uso como permitido.
- Se deberán adoptar las medidas correctoras que señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- La extinción del uso por cese de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición del uso como tolerado.

Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

- **Prohibido:** el que no se ajusta al uso dominante y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este PGOU, por lo que no se permite expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del mismo.

c) Por su función o finalidad:

c.1) Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- Residencial (R)
- Productivo (P)
- Dotacional (D):
 - a) Equipamiento Comunitario:
 - Educativo
 - Cultural
 - Ocio o Recreativo
 - Salud
 - Bienestar Social
 - Deportes
 - Religioso
 - b) Servicios Urbanos:
 - Servicios de la Administración
 - Cementerio
- Servicios Terciarios (ST):
 - a) Hostelería y Hospedaje
 - b) Acampada
 - c) Comercial
 - d) Oficinas
 - e) Salas de Reunión

c.2) Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes:

- Red viaria
- Dotación de espacios libres y zonas verdes públicas
- Dotación de servicios infraestructurales.



Capítulo 2. Uso Residencial

Art. 21 Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, con cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Vivienda unifamiliar: Cuando ésta ocupa una porción de suelo que le corresponde, estando segregada mediante linderos o en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda.
- Vivienda plurifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada con accesos, instalaciones y con otros elementos comunes, manteniendo un acceso común para todas las viviendas que alberga.

b) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluida huéspedes.

Art. 22 Vivienda exterior

1. Todas las viviendas de una edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado con acceso en contacto con la vía pública, resultado de la conservación de una estructura urbana existente anteriormente o de nueva creación, en cuyo caso deberá cumplir las dimensiones siguientes:

a) Se podrá inscribir un círculo no inferior a seiscientos (600) centímetros de diámetro.

b) Su superficie no será inferior a cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Cuando la condición de exterior se obtenga con aperturas recayentes a espacios libres privados, deberá constar la afección registral de la servidumbre del espacio libre privado y su acceso desde la vía pública para garantizar dicha condición.

3. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 23 Programa de la vivienda

1. Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio doble, un dormitorio sencillo y un cuarto de aseo con ducha. Su superficie útil no podrá ser inferior a cincuenta (50) metros cuadrados ni su volumen a cien (100) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terrazas, balcones o miradores.

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

PIEZA	SUPERFICIE (m2)	VOLUMEN (m3)	DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO (ml)	LONGITUD LIBRE DE UNO DE LOS LADOS (ml)
Estancia-comedor	16	40.00	3.00	2.70
Estancia-comedor-cocina	20	48.50	3.00	2.70
Cocina	6	13.50		1.60
Cocina-comedor	8	18.00		2.00
Dormitorio doble	10	25.00		2.40



Dormitorio sencillo	6	15.00		2.00
Cuarto de aseo	3	6.75		
Pasillos	La anchura mínima será de noventa (90) centímetros. Pudiendo existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.			
Vestíbulo	Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.			

3. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento ochenta (180) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

4. No se consentirán viviendas en sótanos, semisótano o entreplantas.

5. 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" (BOA 18/abr/1997), y Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón "Barreras arquitectónicas. Reglamento" (BOA 15/mar/1999).

6. Las viviendas situadas en planta baja deberán tener su pavimento elevado 0,30 metros sobre la rasante oficial del terreno. Igualmente, en las calles con pendiente, ningún punto de la vivienda quedará por debajo de 0,30 metros sobre la rasante del terreno.

Art. 24 Acceso comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes tales como portales, pasos y escaleras.

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

3. La anchura mínima de pasos y escalera, así como las dimensiones de huella y tabica de éstas últimas vendrán determinada por lo señalado en las Normas de Prevención de Incendios vigente.

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

Art. 25 Dotación de aparcamiento

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

Art. 26 Residencia comunitaria

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Capítulo 3. Uso Productivo

Art. 27 Definición y clases

Uso productivo es el destinado a la producción de bienes y servicios y comprende:

- Uso Agrario y/o ganadero: Correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas y ganaderos, que por su naturaleza se vinculan al medio rural.
- Uso Industrial: Que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos. Se divide en:



- Taller familiar-artesano.
- Pequeña industria.
- Industria limpia.
- Industria ligera.
- Industria pesada.

Art. 28 Taller familiar-artesano

1. Se caracteriza ésta industria 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.

2. Condiciones:

- Superficie máxima: 250 m²
- Ruido máximo: 30 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- N° máximo de operarios: 15.
- Es compatible con el uso residencial, en planta baja o piso.

Art. 29 Pequeña industria

1. Comprende pequeñas industrias, que produzcan algunas molestias tolerables en menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimiento de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones o peligro incompatible.

2. Comprende también los almacenes con las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

3. Condiciones:

- Superficie máxima: 500 m².
- Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- Es compatible con el uso residencial, en naves o edificios independientes, patios de manzana, o parcelas interiores.

Art. 30 Industria limpia

1. Se caracteriza por albergarse en edificaciones de gran superficie y fachada a la vía pública con emplazamiento en el casco urbano, de forma que el conjunto identifique al establecimiento de que se trate, creando imagen (industria escaparate).

2. Comprende usos industriales con gran superficie de exposición (venta de muebles, de materiales de construcción, de vehículos, etc.), así como determinados tipos de industria alimentaria cuya normativa sanitaria impide su emplazamiento en zonas industriales al uso. Industria admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes. La actividad no debe transmitir molestias (ruidos, emanaciones o peligros especiales) al exterior.

3. Condiciones:

- Ruido máximo: 35 Db medidos en el exterior y locales colindantes. .

Art. 31 Industria ligera

1. 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 existentes, no justifique limitación más rigurosa. Comprende igualmente los almacenes. Únicamente quedan excluidas las industrias definidas como insalubres y peligrosas en el en el [art. 71.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón \(LPPAmbAr\)](#).



2. Condiciones:

- Ruido máximo: 45 Db medidos en el exterior y locales colindantes.
- Industria incómoda, admitida contigua a vivienda, pero totalmente aislada en edificios independientes.

Art. 32 Industria pesada

1. Se trata de industrias y actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas, así como todas aquellas que por sus emisiones y vertidos de gases, líquidos, o detritus sólidos, puedan causar perturbaciones a las poblaciones.

2. Esta industria solamente podrá instalarse en polígonos específicamente destinados a usos industriales.

3. Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

- a) [Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón \(LPPAmbAr\).](#)
- b) [Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.](#)
- c) [Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.](#)
- d) [Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.](#)
- e) [Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.](#)
- f) Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

Capítulo 4. Uso Terciario

Art. 33 Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc...

Art. 34 Clases

A los efectos de su pormenorización con el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) **Hostelería y Hospedaje:** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,...) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) **Acampada:** Instalaciones destinadas al alojamiento al aire libre en campamentos de turismo y otras modalidades de acampada, cuya instalación se registrará por la normativa sectorial de aplicación.
- c) **Comercial:** Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor. Los Comercios al por mayor (rúbrica 50 y 51 C.N.A.E.), serán asimilados a la categoría de pequeña industria, o industria ligera.
- d) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Así mismo, se incluyen oficinas como las de organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.



e) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones, de espectáculos, tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Art. 35 Condiciones de Hospedaje

1.- Con carácter general los establecimientos o locales destinados a hospedajes se registrarán e cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor. No obstante, los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

3.- Los espacios destinados a la práctica de las distintas modalidades de alojamiento al aire libre deberán cumplir las determinaciones contenidas en el [Decreto 125 /2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre](#), o norma similar que lo sustituya.

Art. 36 Condiciones de Comercio

1. Dimensiones:

1.1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se incluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

1.2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Circulación Interior. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección contra Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.

3. Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Art. 37 Condiciones de las oficinas

1. Dimensiones: A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce actividad de la oficina.

2. Accesos Interiores: Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público serán de ochenta centímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Protección contra Incendios y otras sectoriales que les sean de aplicación.



3. Aseos:

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

3.2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de intermedio.

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

Art. 38 Condiciones de las salas de reunión

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y, subsidiariamente en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario, el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o norma que lo sustituya.

Capítulo 5. Uso Dotacional

Art. 39 Definición

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento comunitario que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud, ocio, deporte y, en fin su bienestar; y, proporcionar los servicios propios de carácter administrativo, comercial, etc.

2. El Pleno de la Corporación, señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

Art. 40 Clases

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen en las siguientes clases de dotaciones:

a) Equipamiento Comunitario, cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

- **Educativo:** Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
- **Cultural:** Que comprende la formación intelectual de las personas mediante el conocimiento y práctica de la cultura.
- **Recreativo:** Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades lúdicas.
- **Salud:** Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- **Bienestar social:** Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitario a las personas, mediante los servicios sociales.
- **Deportivo:** Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.



- Religioso: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

b) Servicios urbanos, cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

- Servicios de la Administración: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos públicos en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- Cementerio y Tanatorio: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

Art. 41 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales además del uso global se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes de servicio.

Art. 42 Sustitución de los usos dotacionales existentes o previstos

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

Art. 43 Edificaciones especiales

Si las características para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación del oportuno Estudio de Detalle.

TÍTULO TERCERO SISTEMAS GENERALES

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Art. 44 Definición.

1. Los sistemas generales regulados en este Título 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.
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.

Art. 45 Regulación de los Sistemas Generales.

La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales en lo no previsto en los artículos siguientes, se entenderá contenida en el Capítulo 5 del Título Segundo. Condiciones Generales de los Usos. Uso dotacional.

Art. 46 Actuación.

1. Los suelos fijados por el PGOU como sistemas generales se obtendrán cuando no estuvieran comprendidos o adscritos a ámbitos de planeamiento (SUNC o SUND), mediante el sistema de expropiación o el de ocupación directa.
2. A los suelos destinados a sistemas generales de dominio y uso público (comunicaciones, verde, equipamiento, servicios técnicos, etc.) ubicados en el interior de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable 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 ámbito.

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.

4. El PGOU admite en algunos casos 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.

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 u ocupación, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art.119 de la LUA.

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.

Capítulo 2. Sistema viario.

Art. 47 Definición.

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.

2. La red viaria principal 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.

Art. 48 Tipos de vías⁹.

Se establecen los siguientes tipos de vías:

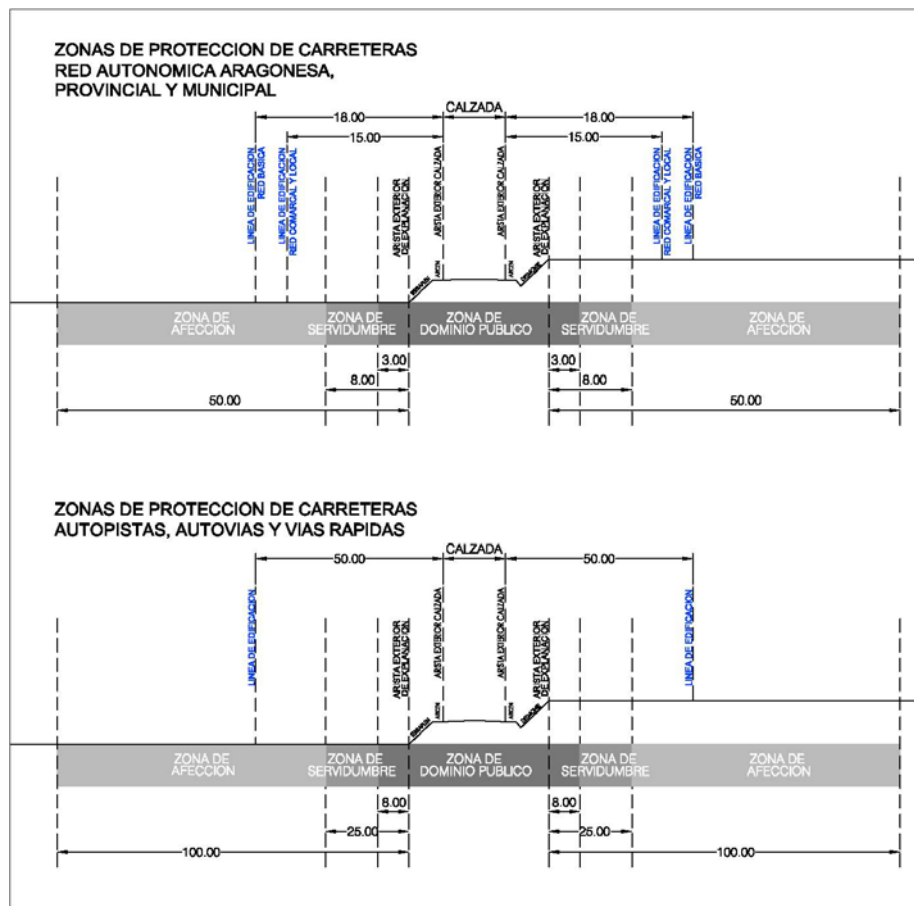
a) Carreteras (red arterial). Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y sus Reglamentos (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, y modificación RD 1911/1997 de 19 de diciembre). Para carreteras de la Red de Aragón, se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (BOA 30/dic/1998).

En SNU, 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.

La medición de dichas distancias y las de servidumbre y afección se realizará conforme al siguiente gráfico:

⁹ Las adiciones son consecuencia del cumplimiento de prescripciones del Informe de la Dirección General de la DGA de 2 diciembre de 2014 y su posterior requerimiento de 6 de abril de 2016. Informado favorablemente el 26 de mayo de 2016; así como de los requerimientos realizados por la Dirección General del Mº de Fomento para el emisión de su Informe favorable de 26 de julio de 2017.



En SU, las distancias mínimas de las edificaciones a las carreteras serán las que figuran en los correspondientes planos de ordenación como alineaciones existentes o nuevas. En concreto, en lo que respecta al tramo urbano de la Z-525, la línea límite de edificación no podrá situarse a una distancia inferior de 5,5 metros medido desde la línea blanca de la calzada en los espacios vacantes de edificación.

b) Red principal o básica. Son las vías que forman la estructura general del área urbana, y que relacionan distintas zonas entre sí.

c) Red secundaria. Red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las zonas.

d) Vías pecuarias (cabañeras).

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón (BOA de 23 de noviembre de 2005).

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

Su anchura se corresponderá con la que figura en el art. 6 de la ley aragonesa en función del tipo de vía de que se trate.”

2. Conforme a lo dispuesto en el art. 4 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido la competencia para la realización de actividades o establecimiento de limitaciones derivadas de dicha legislación en relación con las infraestructuras viarias y ferroviarias, y, en especial en sus zonas de protección de dominio público, corresponderá a la Administración del Estado en las vías que sean de su titularidad.



Capítulo 3. Sistema ferroviario.

Art. 49 Determinaciones¹⁰.

1. Se estará a lo dispuesto en la [Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario \(BOE 30 septiembre 2015, núm. 234\)](#), y Reglamento aprobado por RD 1211/1990, de 28 de septiembre sobre Policía de Ferrocarriles.
2. Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto al suelo afectado a este Sistema.
3. Se declaran fuera de ordenación los pasos a nivel existentes. Dichos pasos a nivel deberán ser sustituidos por los pasos subterráneos o elevados que en cada caso se decidan. [Para la imputación de los gastos que ocasione dicha supresión y sustitución será de aplicación lo dispuesto en el art. 8 de la Ley sectorial.](#)
4. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., en una franja de hasta 50 metros a cada lado del ferrocarril, [conforme a lo dispuesto en los artículos 12 a 18 de la Ley del Sector Ferroviario.](#)

Capítulo 4. Sistema de espacios libres.

Art. 50 Definición y clasificación¹¹.

1. Comprende los suelos de titularidad pública o privada ordenados como espacios libres o zonas verdes. Comprende también la categoría de áreas deportivas y el denominado SG Loteta en SNU-G
2. Se distingue entre sistemas generales o "parques públicos", que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, y sistemas locales o "jardines públicos", que están al servicio directo de un área o sector.
- 3.- Se regula un tipo específico de SG de espacio libre en SNU-G denominado "SG Loteta", con regulación propia.

Art. 51 Determinaciones.¹²

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano y en suelo no urbanizable (SG Loteta y ampliación del cementerio).
2. Con carácter general, 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: 10 % de la superficie en servicio del parque.
 - altura máxima: 7 m

No obstante lo anterior, a criterio municipal, cuando sea preciso para la mejora de la movilidad del tránsito y/o de la prestación de cualquiera de los servicios públicos existentes, podrá destinarse estos espacios a aparcamiento público de manera temporal o permanente.

¹⁰ La adición es consecuencia de las prescripciones impuestas por la Dirección General de Ferrocarriles del Mº de Fomento, que emitió su Informe favorable el 8 de abril de 2016.

¹¹ La modificación obedece a la prescripción del CPUZ impuesta en su Acuerdo de 2 de octubre de 2018.

¹² La modificación obedece a la necesidad de coherencia con el del art. 85, conforme a la prescripciones del CPUZ impuestas en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017 y 2 de octubre de 2018.



3. Los terrenos de particulares que según este Plan se califican como SG de parques urbanos, hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Genérico Huerta y los delimitados en suelo no urbanizable, estarán sometidos al Régimen de la categoría de dicha clase de suelo en la que se inserte conforme al Plano de Estructura.

4. 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.

5. En el SG de espacio libre en SNU-G denominado "SG Loteta" se desarrollará a través de un Plan Especial, ex art 64 del TRLUAr14, que deberán observar las siguientes determinaciones:

- Se permitirán los usos vinculados con el aprovechamiento de la lámina de agua del embalse que puedan determinarse en su Plan de Aprovechamientos, Usos- y Gestión aprobado por el organismo de cuenca.

- Con carácter general, es criterio municipal, que puedan permitirse como usos vinculados con el aprovechamiento de la lámina de agua del embalse los siguientes:

- Muelle de amarre para embarcaciones autorizadas y zonas acotadas de recepción de los diferentes usos de deporte acuático que se puedan realizar en la lámina del embalse.
- Aparcamiento/s.
- Vestuarios y aseos públicos.
- Zona de esparcimiento y parque natural.
- "Playas o zonas de baño"
- Hosteleros y hoteleros (incluido camping), temporales o permanentes.
- Infraestructuras
- Residencial, excepcionalmente, para el guarda de las instalaciones.

- No se permitirá una edificabilidad general superior al 0,2 m²/m² ni una ocupación global con volumen edificable mayor del 15% de la superficie total del SG.

- La altura máxima de las edificaciones, salvo justificación expresa de su necesidad, no podrá superar los 7 metros de la rasante natural del terreno.

-El propio Plan Especial determinará, la ubicación de los distintos usos admitidos, la parcela mínima necesaria para cada uso autorizado, así como sus concretas determinaciones de estética y edificabilidad.

-Las zonas parcialmente coincidentes con la existencia de eventuales yacimientos arqueológicos (Dehesa de la Duquesa I y II) requerirá la realización de específicas catas arqueológicas autorizadas por la Comisión provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza que determinen su alcance y/o verdadera existencia, así como las prescripciones a imponer, con carácter previo a la realización de cualquier intervención sobre dichos espacios que pretenda modificar su rasante natural.

Capítulo 5. Sistema de equipamiento comunitario.

Art. 52 Definición y clasificación.

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).

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 (incluido residencia de ancianos), 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.

Art. 53 Determinaciones.¹³

1. En suelo urbano el PGOU determina la localización de cada equipamiento. En suelo urbanizable además de los estándares aplicables para sistemas locales fijados por [TRLUA-14](#) y [RPA-02](#), para los que el PGOU indica en algunos casos la pauta de localización de dichos equipamientos del sistema local.

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.

3. Los equipamientos garantizarán en todo caso, tanto por su ubicación como por su construcción, la plena accesibilidad de los usuarios con movilidad reducida.

TÍTULO CUARTO CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Capítulo 1. Vías públicas

Art.54 Definición

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Art. 55 Dimensiones y características

- 1. Las vías de una anchura igual o inferior a cinco (5) metros podrán no disponer de aceras, siendo, en este caso, los pavimentos de la calzada adecuados al entorno.
- 2. El resto de vías hasta los siete (7) metros, dispondrán de dos bandas paralelas con una anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones de cien (100) centímetros cada una.
- 3. Para las vías a partir de ocho (8) metros de anchura, se amplía lo dispuesto en el punto anterior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- 4. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
- 5. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de las aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

¹³ La adición trae causa del cumplimiento de la Prescripción 8 del Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 8 de julio de 2015.



- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de las aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y huella de treinta (30) centímetros.

6. Cuando exista un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrá disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, contrahuella mínima de dieciséis (16), en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

7. En todo caso, en las vías más estrechas se adoptará siempre la precaución de no ubicar acopios de materiales de obra u otros enseres o útiles de construcción que puedan impedir el acceso de los vehículos de extinción de incendios, tampoco se ubicará mobiliario urbano que pueda producir el mismo efecto¹⁴.

Art. 56 Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará tomando en cuenta las condiciones de soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzcan mediante diferencia de nivel. A tales efectos, podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles, se garantizará, en todo caso, el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de pavimento y se nivelarán con su plano.

Capítulo 2. Espacios libres y zonas verdes públicas

Art. 57 Definición

1. Espacios de uso público destinados al recreo y esparcimiento de los ciudadanos o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

2. En el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potenciará la plantación de árboles de sombra, y se reducirá al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento; en general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín, no excederá del 15% del total de la misma.

3. Con carácter general, sólo se permitirán las construcciones necesarias para su acondicionamiento y definición. No obstante ello, también se podrá ubicar en estos espacios dotaciones públicas o infraestructuras de servicios urbanos previo informe del técnico municipal en el que establecerá las condiciones bajo las cuales se deberá proceder. En particular, cuando a criterio municipal resulte preciso para una mejor gestión de la movilidad del tránsito, podrán urbanizarse, total o parcialmente, para el uso de aparcamiento público.

Capítulo 3. Servicios urbanos

Art. 58 Definición

¹⁴ Las adiciones son consecuencia del cumplimiento de la prescripción 6ª del Informe de 15 de enero de 2015 de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA.



Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, teléfono, etc.

Art. 59 Condicionantes del servicio de abastecimiento de agua

1. Todas las conducciones del abastecimiento de agua serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo de nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones de dotación de agua serán, salvo mejor prescripción técnica que deberá ser analizada y aceptada por los Servicios Técnicos Municipales, de trescientos cincuenta (350) litros por habitante y día para uso doméstico, de cinco (5) litros por cabeza de ganado y día, de veinte (20) metros cúbicos por hectárea y día para la industria y de 0,5 litros por segundo y hectárea para las zonas verdes.

2. En los proyectos de urbanización se deberá garantizar para las redes de abastecimiento de agua:

- a) Las redes deberán ser de tipo mallado, evitando finales de red.
- b) Las arquetas para válvulas podrán ser circulares o rectangulares. Las arquetas circulares tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón HM-20 o superior. Las arquetas rectangulares se realizarán con hormigón armado HA-25 o superior, y tendrán las dimensiones adecuadas al número y diámetro de las llaves de paso que alberguen, según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las tuberías estarán elevadas sobre la solera del pozo un mínimo de 25 cm.
- c) Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que necesariamente incorporará el relativo a las velocidades y pérdidas de carga en cada uno de los tramos proyectados. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
- d) Las instalaciones de abastecimiento deberán contar con los hidrantes y bocas de riego que determinen los Servicios Municipales.
- e) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión. La presión para las pruebas será de 14 kg./cm².
- f) La profundidad mínima de las tuberías generales será de ochenta (80) centímetros.
- g) El tamaño mínimo de los pozos de registro para llaves de paso será de ciento diez (110) centímetros de diámetro, siendo las tapas metálicas y de un diámetro mínimo de sesenta (60) centímetros.
- h) Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela de un diámetro máximo, salvo justificación y posterior aprobación de los Servicios Municipales, de 3/4". Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a su fachada, y por la parte de la calle, una arqueta mínima de treinta por cuarenta (40x40) centímetros, con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso de esfera metálica individual del edificio.
- i) Cada pozo de registro de llaves de paso tendrá un desagüe, conectado a la red general de alcantarillado, de cuarenta (40) milímetros de diámetro.
- j) Los puntos bajos de la instalación tendrán un desagüe conectado a la red de alcantarillado de ochenta (80) milímetros de diámetro. El número mínimo de desagües será determinado por los Servicios Técnicos Municipales. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 mm. ubicada en la arqueta de registro correspondiente.
- k) En el interior de la finca se habilitará un lugar accesible para instalar los contadores del agua, con el objeto de poder efectuar su lectura sin necesidad de presencia de los vecinos. Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 cms. y con un tape homologado. Caso de ser un grupo de viviendas, se colocará la batería general de contadores correspondiente, con llave de corte general, en un cuarto destinado al respecto, con desagüe sinfónico conectado a la red de saneamiento del edificio.
- l) La batería de contadores, al finalizar la obra del edificio, quedará de forma que el agua no pueda pasar a las viviendas o locales, colocándose tapones precintados en la futura ubicación del contador. El propietario de la vivienda o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento con el boletín del instalador de la fontanería y darse de alta en el suministro. Cumplido este requisito, se colocará el correspondiente contador.



3. En función de su disponibilidad presupuestaria y con criterio de mayor a menor necesidad fijado por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento procederá paulatinamente a la renovación de la red en casco antiguo y en aquellos otros tramos del núcleo que se encuentren en peor estado¹⁵.

Art. 60 Condicionantes del servicio de saneamiento¹⁶

1. Todas las conducciones de alcantarillado serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público. A los efectos del cálculo y ejecución de las nuevas redes o ampliación de las existentes, se deberá garantizar lo siguiente:

- a) El tamaño mínimo de las tuberías de la red general será de treinta (30) centímetros de diámetro.
- b) Caso de ser necesarios, se preverán en los Proyectos de Urbanización los aliviaderos correspondientes. *En todo caso, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo en tiempo seco. Para conseguirlo se incorporarán a las nuevas redes los oportunos tanques de tormenta.*
- c) La pendiente mínima de las tuberías generales será de cuatro (4) por mil, salvo excepciones justificadas, y su profundidad mínima será de ochenta (80) centímetros medidos a su cara superior.
- d) Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento del tamaño por ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.
- e) Las pruebas de tuberías generales deberán realizarse en presencia de los Servicios Técnicos Municipales, realizándose las obras bajo su supervisión.
- f) En la cabecera del ramal deberá colocarse un pozo registro que contará con una acometida de agua de $\frac{3}{4}$ ' con llave de esfera.
- g) El tamaño mínimo de los pozos de registro será de ciento diez (110) centímetros de diámetro y contarán con escaleras metálicas cada veinticinco (25) centímetros para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre pozos será de cuarenta (40) metros, salvo excepciones justificadas. Las tapas serán metálicas y de un diámetro mínimo de sesenta (60) centímetros. Deberán colocarse en los inicios de ramal y en todos los cambios de dirección y pendiente.
- h) Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose como máximo cada treinta (30) metros y conectándose, preferiblemente, a los pozos de registro.
- i) Las redes y acometidas no se empalmarán a los pozos de registro formando un salto de agua, sino en la parte inferior para permitir el acceso permanente al fondo de los mismos.
- j) Cada finca deberá disponer de una única salida de aguas fecales y pluviales, salvo casos excepcionales en los que den su aprobación los Servicios Técnicos Municipales o que haya red separativa, en cuyo supuesto se instalarán dos salidas. El diámetro mínimo será de 20 cm. Dichas salidas contará en la parte interior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en lugar común y accesible, con una arqueta registrable desde la que en línea recta y con el desnivel oportuno se acometerá a la red de alcantarillado por su parte superior y sin mermarle en nada su sección.
- k) En los casos singulares en los que el vertido se realice a fosas sépticas o similares, deberán obtenerse las oportunas autorizaciones sanitarias."
- l) Siempre que resulte técnicamente posible, las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la EDAR.
- m) Siempre que resulte técnicamente posible, las nuevas redes a proyectar se diseñarán de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria. **Sólo en casos justificados se admitirá la excepción a dicha regla.**
- n) **En caso de prever la realización de vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico (cauce natural, infiltración en el terreno, acequia, etc.), será necesario solicitar con la suficiente antelación al inicio de la actividad la correspondiente autorización del vertido ante el Área de Control de Vertidos de la CHE. La información que deberá aportarse es la contenida en el vigente art. 246 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.**

¹⁵ La adición es consecuencia del cumplimiento de la Prescripción 13ª del Informe de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.

¹⁶ El texto en negro se corresponde con la redacción del artículo tras el cumplimiento del Informe de 7 de noviembre de 2013 del IAA en respuesta a las consultas previas realizadas antes de la aprobación inicial del Proyecto Tramitable. La adición en azul del apartado 1 trae causa del Informe de 20 de febrero de 2017 de la CHE.



ñ) En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

2. En función de su disponibilidad presupuestaria y con criterio de mayor a menor necesidad fijado por los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento procederá paulatinamente a la renovación de la red en casco antiguo y en aquellos otros tramos del núcleo que se encuentren en peor estado¹⁷.

Art. 61 Condicionantes del servicio de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones y gas¹⁸

1. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas, alumbrado público, telefonía, telecomunicaciones y gas en suelo urbano o urbanizable habrán de realizarse mediante conducciones subterráneas.

2. En este tipo de suelo, los distintos operadores de cada sector interesados en establecer sus redes u ofrecer sus servicios en el Municipio de Pedrola, no podrán instalar ex novo postes, palomillas, etc. vistos en las fachadas de los edificios, debiendo hacer uso de las canalizaciones existentes, subterráneas o en el interior de las edificaciones, que permitan el despliegue y explotación de las redes públicas. Dicha limitación no será de aplicación cuando no existan canalizaciones para ello o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, debiendo quedar dicha circunstancia convenientemente acreditada. En este caso, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos y por fachadas siguiendo los previamente existentes. No obstante lo anterior, los mencionados despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

3. Mediante convenio con los distintos operadores de cada sector interesados en establecer sus redes u ofrecer sus servicios en el Municipio de Pedrola, que habrá de respetar la competencia leal y efectiva entre los mismos, podrá simultanearse las obras de urbanización que haya de realizar el Ayuntamiento, con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas por parte de los mencionados operadores interesados, con avisos previos y recíprocos para su oportuna programación y coordinación. A este respecto, las canalizaciones de energía eléctrica, telefonía, telecomunicaciones y gas en las nuevas urbanizaciones deberán respetar y cumplir con la normativa sectorial que les sea de aplicación en cada momento. En lo que atañe a las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, en todo caso y hasta que sea aprobado el Real Decreto al que hace mención la Disposición Adicional Undécima de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, para garantizar el respeto de los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para el adecuado funcionamiento de las distintas redes y servicios, se usará como referencia las cinco (5) normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

4. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux y tendrá las siguientes características:

- a) Las redes serán de doble nivel de alumbrado.
- b) Canalizaciones.- Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón En cruces serán 4 PVC en prisma de hormigón.
- c) Arquetas.- Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H-150, de 40x40 cm.
- d) Cuadros de Control.- Se instalarán de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales.
- e) Previamente a la redacción del Proyecto, deberá consultarse a los Servicios Técnicos Municipales para que determinen las condiciones específicas.

¹⁷ La adición es consecuencia del cumplimiento de la Prescripción 13ª del Informe de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.

¹⁸ Las modificaciones del artículo son consecuencia del cumplimiento de prescripciones impuesto por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Mº de Industria, Energía y Turismo y que fueron Informados Favorablemente el 1 de septiembre de 2015.



f) En todo momento, en el alumbrado público se guardará el principio de eficiencia energética y será conforme a los modelos de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente, guardando entre otros el principio de no dispersión lumínica.

5. Cada finca existente o de nueva construcción deberá tener una sola acometida eléctrica y telefónica, la cual alimentará a la centralización de contadores o, en su caso, a la caja terminal ubicadas en el interior del edificio, desde las que se suministrará a las viviendas, locales, etc. Con las que cuente la finca.

6. La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 3 kw. por vivienda. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización será preceptivo solicitar las “condiciones de suministro” para que la compañía distribuidora determine los condicionantes específicos.

7. La red del gas tendrá las siguientes características:

a) Las acometidas en su tramo entre la llave de paso de la acera, la centralización de contadores y el montante a las viviendas (hasta 3 m. de altura medidos desde la acera) deberán estar empotrados y totalmente ocultos.

b) En los nuevos edificios, los ramales de distribución desde la centralización hasta las viviendas, deberán hacerse por el interior del edificio.

c) En los edificios antiguos o construidos antes de la aprobación de este P.G.O.U., podrán subirse los ramales por la fachada a partir de los 3 m. de altura con estas soluciones:

- Ubicados en canaleta abierta en la fachada del edificio, y oculta, una vez colocados los ramales, con el elemento ornamental adecuado. Solución preferente.
- Ubicados adosados a la fachada y disimulados con pinturas de tal forma que pasen desapercibidos.

d) Los nuevos edificios deberán contar con un recinto de Contadores que cumpla con el [Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 \(BOE 211/2006, de 4 de septiembre\)](#).

e) Cada finca existente o de nueva construcción, contará con una sola acometida de gas.

TÍTULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbano (SU)

Art. 62 Definición

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece tal consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del [TRLUA-14](#).

2. Dentro de esta clase de suelo, se señalan distintos ámbitos considerados como no consolidados al estar remitidos a procesos integrales de urbanización y/o edificación. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.

Art. 63 Solares.

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
- que cuenten 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

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.

3. En casos justificados, y de conformidad con lo dispuesto en el [art. 29.3 del TRLUA-14](#), 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.

Art. 64 Fomento y plazos de la edificación¹⁹.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelos incluidos en suelo urbano objeto de «unidad de ejecución», deberán emprender la edificación dentro del plazo de dos años, contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar según su Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiera emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, el Ayuntamiento quedará habilitado para expropiar la parcela o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario. Dicha situación se acomodará, [según sea uno u otro supuesto, bien a lo dispuesto en los arts. 194 y ss, del TRLUAr14 o bien a lo dispuesto en los arts. 220 y ss del TRLUA-14](#) o, en su caso, a los dictados que la legislación urbanística aplicable pueda en el futuro introducir a este respecto.

4. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionara el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que deben ser construidos o reconstruidos.

Art. 65 Edificios fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo [82 del TRLUA-14](#), se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- α) A los que en virtud de las nuevas alineaciones ocupan suelo destinado a Sistema General o Local viario, zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público u otros usos incompatibles con su mantenimiento y uso actual o futuro, con excepción de las alineaciones denominadas fuera de línea, situación en la que se permitirán realizar en los edificios todo tipo de obras con obligación de ceñirse a la nueva alineación únicamente en el caso en que se produzca su sustitución.
- β) Los que están destinados a usos que resulten incompatibles, con los de las dotaciones públicas generales y locales previstas por el Plan.
- χ) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneran los máximos tolerados por las presentes Normas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del Medio Ambiente.

¹⁹ [La Modificación es consecuencia del cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.](#)



- δ) Las situadas en unidades de ejecución que requieran su demolición o traslado, salvo que se establezca un régimen provisional o transitorio específico.

2. El régimen de este tipo de edificios y los efectos de que conservación o reconstrucción serán los indicados en el artículo 82.2 y 3 del TRLUA-14.

3. No se consideran fuera de ordenación, a los efectos del presente Plan, las instalaciones agropecuarias o construcciones en suelo no urbanizable erigidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que hubiesen sido edificadas de conformidad a la legislación vigente del momento o, no siendo así, exista en la actualidad la posibilidad de adecuarla a legislación sectorial imperante aplicable a la clase concreta de suelo en que se asiente.

Art. 66.- Posición de la edificación respecto de la Alineación

1. Respecto a las alineaciones, las edificaciones podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es coincidente con la alineación.
- b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrán quedar fuera de la línea respecto a las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones o instalaciones que a la entrada de vigor del presente Plan queden fuera de línea, no se consideran como fuera de ordenación, pero en caso de sustitución de la edificación deberán alinearse conforme al presente Plan; o en caso de ser elementos o instalaciones inadecuadas cuando se efectúen obras mayores o de rehabilitación en la parcela estas deberán respetar la nueva alineación.

Art. 67 Régimen de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado (SU-C)

1. En las presentes Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan.

2. Respecto de las edificaciones consolidadas por ser compatibles con el presente planeamiento su régimen será el de conservación en tanto en cuanto no sean derribados por sus titulares para proceder a la edificación de nueva planta sobre el solar resultante, momento en que el régimen urbanístico a efectos de alturas, volumen edificable, alineaciones y demás determinaciones, será el previsto por estas Normas para el conjunto del suelo urbano consolidado en general y para la parcela en particular.

3. En los suelos urbanos consolidados se pueden efectuar, manteniendo la condición de tal y por tanto su régimen de derechos y obligaciones particular, las siguientes acciones:

- Renovación parcial o total de manzanas, o de la edificación.
- Modificación, renovación y mejora y rehabilitación de la edificación.
- Cambio de uso.
- Reurbanización y mejora.

a) Las acciones que impliquen renovación total o parcial de la edificación o del área o manzana correspondiente se desarrollará a través del siguiente trámite:

-Tramitación de un Expediente de derribo de la edificación que se pretende renovar, así como documentación definitiva de la obra que se pretende hacer y su uso previsto.



-Obtenida la licencia del expediente de derribo, se tramitará un proyecto de edificación de nueva planta que deberá acomodarse en cuanto a alineaciones, volumen y usos a lo previsto en el presente Plan.

b) Acciones de modificación, renovación, mejora y rehabilitación:

-En las áreas consolidadas se podrán efectuar acciones de modificación, rehabilitación y mejora de la edificación existente, tanto interiores como exteriores, manteniéndose las alineaciones y volumen edificable existente, siempre y cuando no se modifique la estructura del edificio.

-Los particulares presentarán y tramitar el Proyecto de Edificación correspondiente para la obtención de licencia.

-En los Suelos Urbanos Consolidados de Uso Industrial se podrán efectuar actuaciones de ampliación de la actividad industrial sobre la propia parcela, cumpliendo la normativa que para tal actividad se marca en las presentes Normas y previo Proyecto de Edificación tramitado y aprobado por el Ayuntamiento, quien podrá establecer las medidas correctoras o limitaciones justificadas que estime oportunas. Caso de que las referidas ampliaciones supusieran una alteración sustancial del planeamiento, el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación de un Plan Especial.

c) Cambio de uso.

En las presentes Normas se posibilitan los cambio de uso en las áreas, parcelas o edificaciones consolidadas mediante la tramitación de la licencia oportuna en la que se argumente el cambio de uso y su adecuación a las normas de calificación y usos de las presente Normas Urbanísticas. Una vez aprobadas definitivamente la licencia, se procederá a tramitar el proyecto de edificación correspondiente caso de ser necesario.

d) Reurbanización y mejora.

En estas Normas se podrán efectuar acciones de reurbanización y mejora de las áreas libres y públicas en las áreas consolidadas por la edificación mediante la presentación del correspondiente proyecto de obra de urbanización.

4. Caso de que por su entidad las referidas acciones supusieran, a juicio de los técnicos municipales y de la autoridad competente, un proceso integral de renovación o de reforma interior del área considerada, se requerirá, como paso previo a su materialización, la tramitación de la consiguiente modificación del presente PGOU que defina dichos terrenos como suelo urbano no consolidado y proceda a delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

Capítulo 2. Regulación de las Normas Zonales u Ordenanzas

Sección 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO. ZONA R1

Art. 68 Ubicación y objetivos

Corresponde esta zona al casco antiguo de la población tanto en el núcleo principal como en el Cabezo. El objetivo de esta ordenación es conservar el patrimonio histórico urbano y arquitectónico y regular la renovación de la edificación.

Art. 69 Condiciones de la edificación²⁰

1. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA: Un solar que tenga más de 4 metros de fachada, más de 10 metros de fondo y más de 40 metros cuadrados de superficie cumple las condiciones de solar mínimo. Se admite siempre como solar mínimo aquellos que provienen de la sustitución de una Casa existente.

²⁰ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017 se ha eliminado lo siguiente: "Se establece como solar mínimo aquel que sea susceptible de uso después de situar en él una escalera."



2. ALTURAS: La altura máxima será de 10 m. y tres plantas, excepto en aquellos tramos de calles en las que los edificios consolidados sean en su mayor parte de cuatro plantas, en los que se podrá autorizar la altura de las casas colindantes.

3. OCUPACIÓN EN PLANTA:

- a) En planta baja se admite el 100% de ocupación
- b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación
- c) No obstante, se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.
- d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrizados cubiertos.

4. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura al solar de que se trate. En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 del RPA-02, se estable una edificabilidad máxima de 2,00 m²/m², sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 70 Condiciones de uso

Se admiten los casos actualmente establecidos hasta su extinción. Para las nuevas aperturas se tendrán en cuenta las normas siguientes:

1. Viviendas: Se admite

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Viviendas en régimen de propiedad horizontal o de alquiler con la limitación de un máximo de 4 viviendas por zaguán.

2. Oficinas: Se admiten con un máximo de 400 m² útiles por zaguán o acceso independiente.

3. Despacho Profesional: Tales como despachos de médicos, abogados, arquitectos, etc, se admiten. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberán cumplir la legislación vigente en la materia.

4 Hotelero y residencial comunitario: Sin limitaciones

5 Bares, cafeterías, pub, discotecas y análogos: En planta sótano, baja y primera. Deberán tener su acceso independiente de cualquier otro uso. Si superan los 300 m² de superficie útil deberán estar en edificios completos, en este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

6. Salas de espectáculos, reuniones, cultural y religioso: En planta baja y edificios completos.

7. Comercial: En planta baja y sótano. Si superan los 400 m² de superficie útil total deberán estar en edificios completos pudiendo en este caso desarrollarse por encima de planta baja. En este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

8. Sanitario: En planta baja y en edificios completos. Se admite compatibilizar una vivienda cuanto ésta sea con dedicación al personal que deberá tener acceso independiente. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberá cumplir la legislación vigente en la materia.

9. Deportivo: En edificios completos y en planta baja, en este último caso con la limitación de aforo a 100 personas.

10. Docente: En planta baja y en edificios completos

11 Industrial: Pequeños talleres en planta baja, prohibido en edificios completos, tolerándose los existentes.

Art. 71 Conservación ambiental

Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas aplicables, se tendrán en cuenta las siguientes:



- a) Se procurará que los edificios guarden concordancia con la tradición constructiva de la localidad estando acabados en condiciones dignas. Se recomiendan los revocos pintados y composición vertical de huecos.
- b) Se admite el ladrillo caravista en composición tradicional con color semejante al ladrillo antiguo prohibiéndose expresamente el color rojo y marrones oscuros.
- c) En general no se consideran condiciones dignas el ladrillo hueco visto, el ladrillo perforado normal, el bloque gris visto, el fibrocemento, los enfoscados sin pintar y análogos.
- d) Se recomienda el uso de canetes en los aleros.

Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES DEL ENSANCHE. ZONA R2

Art. 72 Ubicación y objetivos

Corresponde esta zona al ensanche de la población. El objetivo de esta ordenación es regularizar la edificación, con ordenanzas acordes a lo existente.

Art. 73 Condiciones de la edificación²¹

1. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA: Se establece como solar mínimo aquel que tenga 8 m. o más de fachada y 12 m. o más de fondo. No obstante podrán autorizarse viviendas adosadas o pareadas, con tipología de viviendas en hilera que no cumplan estas condiciones de solar mínimo. En particular se admiten disminuciones de la longitud de fachada, hasta un mínimo de 5 m., aumentando el fondo del solar en la misma medida en que se disminuya la fachada. (Ej: fachada = 7m. y fondo=13 m., fachada=5,5 fondo=14,5 m.) Análogamente se admiten disminuciones de fondo hasta un mínimo de 7 m., aumentando la longitud de fachada en la misma longitud. (Ej: fachada=9 fondo=11, fachada=11,5 fondo=8,5.). **En todo caso, la parcela resultante tendrá una superficie mínima de 96 m².**

2. ALTURAS: La altura será igual o inferior a planta baja más dos plantas y diez metros.

3. OCUPACIÓN EN PLANTA:

- a) En planta baja se admite el 100% de ocupación
- b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación
- c) No obstante se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.
- d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrazados cubiertos.

4. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de edificar el 100% en planta baja y una banda paralela a fachada de 12 m. de fondo en plantas alzadas. En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 RPA-02, se estable una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m², sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 74 Condiciones de uso

Se admiten los usos actualmente establecidos hasta su extinción. Para las nuevas aperturas se tendrán en cuenta las normas siguientes:

- 1. Viviendas: Se admite vivienda unifamiliar y viviendas en régimen de propiedad horizontal o de alquiler.

²¹ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, se suprime: "y más de 100 m. cuadrados de superficie"



2. Oficinas: Se admiten sin limitaciones

3. Despacho Profesional: Tales como despachos de médicos, abogados, arquitectos, etc, se admiten. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que debéran cumplir la legislación vigente en la materia.

4. Hotelero y residencial: Sin limitaciones

5. Bares, cafeterías, pub, discotecas y análogos: En planta sótano, baja y primera. Deberán tener su acceso independiente de cualquier otro uso. Si superan los 300 m² de superficie útil deberán estar en edificios completos, en este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

6. Salas de espectáculos, reuniones, cultural y religioso: En planta baja y edificios completos.

7. Comercial: En planta baja y sótano. Si superan los 600 m² de superficie útil total deberán estar en edificios completos pudiendo en este caso desarrollarse pro encima de planta baja. En este caso se admite la vivienda del propietario o encargado.

8. Sanitario: En planta baja y en edificios completos. Se admite compatibilizar una vivienda cuanto ésta sea con dedicación al personal que deberá tener acceso independiente. Se hace especial mención de los casos en que se pretendan instalaciones de tipo radioactivo (rayos X) que deberá cumplir la legislación vigente en la materia.

9. Deportivo: Sin limitación

10. Docente: En planta baja con limitación de 100 plazas y en edificios completos sin limitación.

11. Industrial: Pequeños talleres en planta baja, que puedan compatibilizarse con el uso residencial y con limitación de 400 m² de superficie útil de trabajo. En edificios completos prohibido, y se tolerarán los existentes. En todos los casos se tendrá en cuenta cuanto sea de aplicación de la [Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón \(LPPAmbAr\)](#).

Art. 75 Conservación ambiental

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

Sección 3ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DE REGULACIÓN TRANSITORIA ANTIGUA ZONA C. ZONA R2a.

Art. 76 Ubicación y objetivos

1. Corresponde esta zona a las terminaciones de la población, usos agrícolas compatibles con industrias y almacenes que en las NN.SS. revisadas se **corresponde**, en parte, **con la anterior Zona C en la margen derecha del Canal Imperial de Aragón**, su concreta ubicación está delimitada en el plano O3.

2. El objetivo de esta ordenación es unificar gradualmente este ámbito con la zona R2²².

3. En consecuencia, se establece un régimen transitorio que mantiene la tolerancia de usos fabriles anteriormente mencionada mientras subsistan y uniformando, posteriormente cuando desaparezcan, su desarrollo en coherencia con las condiciones de estética y de uso establecidas para la Zona R2. Logrando con ello una simplificación de zonas y una mayor homogeneización de la imagen urbana

²² Se elimina: "dado que la anterior redacción de ambas zonificaciones (B y C) era idéntica variando únicamente en cuanto a su denominación y en el hecho de que, en la segunda, se admitían los usos ya existentes, algunos de ellos de carácter fabril en convivencia con los residenciales"

4. Dicho régimen transitorio se especifica en los artículos siguientes del presente Capítulo y resultará de directa aplicación en las Unidades de Ejecución 1 a 3 para las ampliaciones y/o modificaciones de las actividades productivas existentes, en tanto no sea llevada a cabo la gestión urbanística de las mismas.

Art. 77 Condiciones de la edificación²³

1. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA: Se establece como solar mínimo aquel que tenga 8 m. o más de fachada y 12 m. o más de fondo. No obstante podrán autorizarse viviendas adosadas o pareadas, con tipología de viviendas en hilera que no cumplan estas condiciones de solar mínimo. En particular se admiten disminuciones de la longitud de fachada, hasta un mínimo de 5 m., aumentando el fondo del solar en la misma medida en que se disminuya la fachada. (Ej: fachada = 7m. y fondo=13 m., fachada=5,5 fondo=14,5 m.) Análogamente se admiten disminuciones de fondo hasta un mínimo de 7 m., aumentando la longitud de fachada en la misma longitud. (Ej: fachada=9 fondo=11, fachada=11,5 fondo=8,5.). **En todo caso, la parcela resultante tendrá una superficie mínima de 96 m².**

2. ALTURAS: La altura será igual o inferior a planta baja más dos plantas y diez metros.

3. OCUPACIÓN EN PLANTA:

- a) En planta baja se admite el 100% de ocupación.
- b) En plantas alzadas se admite el 75% de ocupación.
- c) No obstante se admite que los primeros 12 m. de fondo paralelos a fachada, son siempre edificables, pudiendo sobrepasar el 75% de ocupación si fuera necesario.
- d) Los balcones interiores cubiertos cuentan a efectos de ocupación y edificabilidad, así como los entrantes aterrizados cubiertos.

4. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad vendrá dada por la que resulte de edificar el 100% en planta baja más una banda paralela a fachada de 12 m. de fondo en plantas alzadas. (Ello permite traspasar edificabilidad de la tercera planta a la segunda, conservando la limitación de ocupación). En caso de realización de estudios de detalle, bien sea para mejorar la disposición de la edificación, o para realizar una apertura de espacios o calles interiores privadas, de acuerdo con el artículo 127 del RPA-02, se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m², sobre la totalidad del terreno sobre el que se actúe.

Art. 78 Condiciones de uso²⁴

1. Se admiten los usos actualmente establecidos hasta su extinción, **en los cuales se admitirá si fuera necesaria para el desempeño de la actividad existente su ampliación o mejora.** Para las nuevas aperturas, **únicamente en edificios ya preexistentes, se tendrán en cuenta lo dispuesto en el art. 74, excepto en lo atinente al uso industrial, que tendrá la siguiente regulación transitoria hasta que se desarrollen las Unidades de Ejecución incluidas en esta zonificación, momento a partir del cual deberán registrarse exclusivamente por los usos admitidos en la Zona R2:**

- Industrial:
 - a) Pequeños talleres en planta baja, que puedan compatibilizarse con el uso residencial y con limitación de 400 m² de superficie útil de trabajo.
 - b) Pequeña industria e industria limpia, incluido almacenaje.

En todos los casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 28 a 30 de las presentes NN.UU. y cuanto sea de aplicación de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr).

²³ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, se suprime: "y más de 100 m. cuadrados de superficie"

²⁴ La modificación del artículo trae causa de la estimación parcial de la alegación con número de orden 15. El añadido: "en los ámbitos de SU-NC" se ha realizado en cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017. Se ha eliminado: "en los ámbitos de SU-NC"



Art. 79 Conservación ambiental

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

Sección 4ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE (SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS)

Art. 80 Ubicación y objetivos

Corresponde esta zona a las zonas de servicios y equipamiento.
Engloba todas las parcelas y manzanas con carácter y uso público señaladas en los planos de ordenación.

Art. 81 Condiciones de la edificación²⁵

1. Con carácter general, respetará la tipología en las zonas consolidadas en que se encuentre, admitiéndose una tipología de desarrollo a justificar según los usos concretos de las nuevas edificaciones, cuyo contenido básico se especifica a continuación.
2. PARCELA EDIFICABLE MÍNIMA: Se establece como solar mínimo aquel que tenga 7 metros o más de fachada y 10 metros o más de fondo.
3. RETRANQUEOS: Con carácter general las edificaciones tendrán sus líneas de fachada retranqueadas de la alineación del vial, una longitud mínima de tres metros. Lateralmente se realizará un retranqueo de 1,5 metros mínimo. No obstante lo anterior el Ayuntamiento podrá conceder excepción a esta norma en los casos que por el carácter del equipamiento o las dimensiones de la parcela en donde pretenda ubicarse así lo aconsejen.
4. ALTURAS: La altura del alero será igual o inferior a 10 metros. Pudiendo autorizarse mayores si se demostrara la necesidad de las mismas.
5. OCUPACIÓN EN PLANTA: Se admite una ocupación máxima del 60%, pudiendo autorizarse mayores ocupaciones en solares inferiores a 500 m² y entre medianerías.
6. EDIFICABILIDAD: Se establece una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m².

Art. 82 Condiciones de uso

El uso queda restringido al de servicios y equipamiento.

Art. 83 Conservación ambiental

Los edificios se realizarán con materiales adecuados a la localidad y circunstancias generales de la construcción. No se permitirá la falta de terminación de la obra, falta de acabados exteriores, debiendo dejarse en condiciones dignas antes de procederse a su utilización.

Sección 5ª.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DV

Art. 84 Ubicación y objetivos

Engloban todas las parcelas y manzanas de uso público destinados a parques y jardines, áreas de ocio, expansión y recreo, plazas peatonales y paseos peatonales.
Tiene como objetivo facilitar el contacto con la naturaleza en espacios lúdicos y de ocio.

Art. 85 Condiciones de la edificación²⁶

²⁵ La modificación obedece a la necesidad de cumplimentar la prescripción del CPUZ impuesta en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017. Se suprime: "y más de 100 metros cuadrados de superficie".



1. EDIFICABILIDAD: 0,02 m²/m² (con un máximo de superficie de 30 m²)
2. ALTURAS: 7 metros.
3. OCUPACIÓN EN PLANTA: 10%
4. RETRANQUEOS: A linderos 5 metros.

Art. 86 Condiciones de uso²⁷

1. USOS PERMITIDOS: Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines.
2. USOS TOLERADOS: Excepcionalmente en las nuevas zonas verdes y en tanto no supongan un porcentaje superior al 10% de la zona podrán autorizarse:
 - Pequeños almacenes de utillaje de jardinería
 - Espectáculos y usos deportivos de entidades públicas que desarrollen un fin social o cultural
 - Pequeñas bibliotecas o bares, kioscos de música, etc, y construcciones auxiliares del parque sometidas a sus correspondientes condiciones.
3. USOS PROHIBIDOS: Todos aquellos que sean incompatibles con el principal y con los permitidos o superen las limitaciones de éstos.

Art. 87 Conservación ambiental

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

Sección 6ª- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DVP

Art. 88.- Ubicación y objetivos

1. Suelos clasificados para parques y jardines de uso privado, ajardinamiento o espacios libres.
2. Su objetivo es integrar en el espacio urbano la zona de la Huerta del Palacio de los Duques de Villahermosa.

Art. 89 Condiciones de la edificación

1. EDIFICABILIDAD: 0,03 m²/m²
2. ALTURAS: 1 planta, 3,5 metros.
3. RETRANQUEOS: A linderos 5 metros.

Art. 90 Condiciones de uso²⁸

1. USOS PERMITIDOS: Tiene las mismas condiciones de uso de la zona verde pública pero con propiedad y uso privados. Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines.
2. USOS TOLERADOS. Excepcionalmente y en tanto no suponga un porcentaje superior al 3% de la zona podrán autorizarse:

²⁶ La modificación obedece a la necesidad de coherencia su contenido con el del art. 51, conforme a la prescripción del CPUZ impuesta en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.

²⁷ Conforme a la prescripción del CPUZ impuesta en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, se suprime: "• Acampadas"

²⁸ La modificación es causa del cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.



- Pequeñas casetas de utillaje de jardinería.
- Espectáculos y usos deportivos y sociales de entidades públicas o celebraciones privadas de índole familiar o social.

En estos casos se dispondrán la **ocupación de la/s** parcela/s vinculada/s a estos usos en forma marginal para que no resten espacio sustancial a la utilización de la zona **conforme a su uso característico** resolviendo a costa **del particular** el estacionamiento **que los usos permitidos antedichos pudieran necesitar** y verificando la **adecuada** plantación del espacio restante de la parcela **conforme a su destino principal**.

3. USOS PROHIBIDOS: Todos aquellos que sean incompatibles con el principal y con los permitidos o superen las limitaciones de estos.

Art. 91 Conservación ambiental

Integración en el entorno natural.

Sección 7ª - CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL. ZONA I

Art. 92 Categorías

Las categorías de industrias a establecer serán:

a) **Categoría 1:** Se corresponde con las áreas de actividad económica (polígonos) destinadas predominantemente al uso Industrial o productivo entre medianeras, ordenada en tipologías alineadas al vial que conforman con un único volumen edificado.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

b) **Categoría 2:** Se corresponde con las áreas de actividad económica (polígonos) destinadas predominantemente al uso Industrial o productivo con industria aislada en la parcela, con independencia de su tamaño, y retranqueos a todos sus lindes. En cada parcela puede existir uno o varios establecimientos, es decir, se pueden incluir las variantes tipológicas propias de estos polígonos que van desde la industria nido hasta la industria exclusiva.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

Art. 93 Ubicación

Son las zonas destinadas fundamentalmente a uso industrial en Polígono El Pradillo 1, 2 y 3, el Polígono La Ermita y el Polígono Entrerriós en Pedrola.

Art. 94 Reenvío normativo²⁹

1. Todo el suelo urbano calificado como industrial en el presente PGOU lo ha sido como consecuencia de la ejecución material de sus respectivos Planes Parciales, por tal motivo, se procede a recoger dichos documentos como planeamiento remitido, reenviando a sus respectivas Ordenanzas Reguladoras el concreto régimen jurídico-urbanístico de su ámbito de influencia. **A excepción de lo concerniente a los niveles máximos de sonoridad del Polígono "El Pradillo", en cuyo ámbito se entenderá en su sustitución de plena aplicación los límites sonoros dispuestos en el Anexo III de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón para las áreas de usos industriales.**

2. **No obstante lo anterior, el Servicio de Control de Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la CHE ha advertido que el Polígono Industrial "La Ermita", suelo urbano consolidado, queda en zona de policía de cauces públicos. En consecuencia, cualquier acción que se desarrolle en dicho ámbito y que afecten al dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces requerirá previa autorización del organismo de cuenca.**

²⁹ La adición del apartado 1 es consecuencia de la estimación de la alegación con número de orden 29 y el nuevo apartado 2 es consecuencia del Informe de la CHE de 20 de febrero de 2017.



Capítulo 3. Condiciones específicas en Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)

Art. 95 Régimen de actuación del Suelo Urbano no consolidado (SU-NC).

1. En las presente Normas Urbanísticas y en los planos correspondientes quedan determinados los Suelos Urbanos no consolidados, grafiados explícitamente como Unidades de Ejecución.

2. En el Anexo denominado Fichas de Áreas de SU-NC se determina las actuaciones previstas para cada unidad de ejecución en que se divide el suelo urbano no consolidado.

3. Con carácter previo al desarrollo o transformación de las UE1 y 2³⁰, situadas en la margen derecha del Canal Imperial de Aragón, los promotores de las mismas deberán especificar la implementación de medidas correctora y/o minimizadoras del mismo del riesgo advertido en el Estudio de Inundabilidad de julio de 2020. En todo caso, se deberá fijar para ellos la cota de la planta baja por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, al menos para los usos residenciales y otros especialmente vulnerables, como centro de educación infantil, centros escolares, ludotecas infantiles, etc.³¹

Art. 96 Unidades de Ejecución

1. El PGOU delimita Unidades de Ejecución en esta clase de suelo, por tratarse de terrenos en los que es necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura de las edificaciones y viales existentes, o porque pueden obtenerse mejoras en la organización general del tejido urbano. Generalmente ordenan áreas poco edificadas, configurándolas como espacios coherentes para la gestión del planeamiento por permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Su definición física última podrá estar sujeta a los ajustes contemplados en el art. 8.4 y 5.

2. El Ayuntamiento o los particulares, si lo estiman conveniente, podrán proceder a subdividir las delimitaciones propuestas para las Unidades de Ejecución con el objetivo de facilitar la gestión urbanística. Este ajuste se efectuará mediante la tramitación de un Expediente Administrativo al efecto, con trámite de información pública de 30 días hábiles como mínimo y audiencia de los interesados, conforme estipula el art. 138. 2 del TRLUA-14 en relación con el art. 134 del mismo corpus legal.

3. Caso de ser necesario redactar planeamiento de desarrollo, éste se redactará por Unidades completas, al igual que los instrumentos de gestión y ejecución.

4. Las determinaciones específicas de cada unidad de ejecución se encuentran en el Anexo 2 "Fichas de Áreas de SU-NC" integrante del PGOU, habiendo sido delimitadas por éste diez, denominadas UE1, UE2, UE3, UE4...UE10.

Art. 97 Reserva mínima para vivienda protegida³².

De conformidad con lo dispuesto en el vigente art. 5 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, ha quedado establecida en cada una de las respectivas Fichas de las Unidades de Ejecución una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbano no consolidado.

³⁰ Se reduce la afección, que pasa de tener hasta la UE 4 a solo las UE1 y 2, que son las que el estudio de Inundabilidad de junio de 2021 ha marcado como afectadas. Se reescribe el párrafo en atención a la existencia del Estudio de Inundabilidad de julio de 2020.

³¹ La adición es consecuencia del cumplimiento de las prescripciones 1 a 3 del Informe de la Dirección General de Interior/Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.

³² La Modificación es consecuencia del cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su acuerdo de 30 de noviembre de 2017.



Art. 97 bis.- Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración³³

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado ORDENANZAS del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en su vigente versión aprobada aprobado definitivamente por Decreto 107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio y publicado en el BOA núm. 125, de 9 de julio de 2009, a esta clase de suelo se le aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En Suelos residenciales: 450 €/vivienda.
- En suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los distintos promotores deberán aportar las cantidades resultantes al Ayuntamiento de Pedrola en el plazo de un mes, contado a partir del día en que la Administración urbanística actuante notifique el oportuno requerimiento a los sujetos obligados, tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización o del proyecto técnico correspondiente y siempre con carácter previo a la aprobación definitiva e inicio material de las obras. La concreta determinación de las cargas urbanísticas que correspondan se realizará conforme al Modelo Anexo II aprobado por Resolución del Director del IAA de 1 de febrero de 2010 (B.O.A. nº 53, de 30 de abril de 2010) o el que en su caso lo sustituya.

3. Dichos ingresos, de conformidad con lo establecido en los arts. 8 y 9 del D. 141/2009 anteriormente mencionado, tienen la consideración de recursos de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación en vía ejecutiva.

4. No obstante lo anterior, en el supuesto de incumplimiento del abono del importe de las cargas urbanísticas antedichas, el IAA, en observancia de los artículos 14 y 16 del reiterado Decreto 141/2009, denegará la conexión de las actuaciones de transformación urbanística a la infraestructura de saneamiento y podrá interponer los recursos pertinentes contra las licencias y autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

5.- Por su parte, el Ayuntamiento de Pedrola entregará las cantidades recaudadas por este concepto al Instituto Aragonés del Agua para sufragar los costes de construcción y/o ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio.

6. Además de todo lo anterior, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios APRA enlazar con la red municipal.”

TÍTULO SEXTO CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE (SUZ)

Capítulo 1. Régimen del Suelo Urbanizable

Art. 98 Definición.

Tienen la consideración de suelo urbanizable aquellos terrenos que, no teniendo la condición de suelo urbano o de no urbanizable, son clasificados como tales en el presente PGOU por prever su posible transformación a través de, en su caso, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo a las condiciones ahora establecidas.

³³ Este artículo trae causa del cumplimiento de la prescripción primera del Informe del IAA de 7 de noviembre de 2013 realizado con motivo de las consultas previas anteriores a la aprobación inicial del Proyecto Tramitable.



Art. 99 Categorías.

1. El PGOU distingue suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) en sectores para uso residencial (R) e industrial (I) y suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) de uso residencial. Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. En suelo urbanizable delimitado (SUZ-D) el PGOU contiene las siguientes determinaciones:

- división en sectores para su desarrollo en Planes Parciales
- condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores
- trazado de redes fundamentales de comunicaciones.
- asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas
- aprovechamiento medio de cada sector
- sistemas de actuación previstos

3. En suelo urbanizable no delimitado (SUZ-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 e/o inscritos
- trazado de redes fundamentales de comunicaciones
- indicación de intensidades y usos globales

Capítulo 2. Condiciones del planeamiento de desarrollo

Art. 100 Desarrollo del suelo urbanizable.

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 lo dispuesto en los arts. 51 a 60 del [TRLUA-14](#).

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

3. Los propietarios de suelos clasificados como urbanizable delimitado residencial están obligados a presentar a trámite los proyectos de Planes parciales de su sector en el plazo máximo que específicamente se determine para cada caso en los artículos siguientes. En ellos se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nulo de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior³⁴.

Art. 101 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 de dominio y uso público
- 10% del aprovechamiento medio de los SUZ-D o del sector para los SUZ-ND.

³⁴ Adición como consecuencia de la Condición 11 (párrafo segundo) del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento de 26 de julio de 2017.



Art. 102 Reserva mínima para vivienda protegida.

De conformidad con lo dispuesto en el vigente art. 5 de la Ley [24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida](#), se establecerá una reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable.

Art. 102 bis.- Cargas urbanísticas en cumplimiento del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración³⁵

1. De acuerdo con lo establecido en el apartado ORDENANZAS del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en su vigente versión aprobado definitivamente por Decreto 107/2009 del Gobierno de Aragón de 9 de junio y publicado en el BOA núm. 125, de 9 de julio de 2009, a esta clase de suelo se le aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En Suelos residenciales: 450 €/vivienda.
- En suelos industriales la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de uso industrial o 150 € por habitante equivalente.

2. De conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, los distintos promotores deberán aportar las cantidades resultantes al Ayuntamiento de Pedrola en el plazo de un mes, contado a partir del día en que la Administración urbanística actuante notifique el oportuno requerimiento a los sujetos obligados, tras la aprobación inicial del proyecto de urbanización o del proyecto técnico correspondiente y siempre con carácter previo a la aprobación definitiva e inicio material de las obras. La concreta determinación de las cargas urbanísticas que correspondan se realizará conforme al Modelo Anexo II aprobado por Resolución del Director del IAA de 1 de febrero de 2010 (B.O.A. nº 53, de 30 de abril de 2010) o el que en su caso lo sustituya.

3. Dichos ingresos, de conformidad con lo establecido en los arts. 8 y 9 del D. 141/2009 anteriormente mencionado, tienen la consideración de recursos de naturaleza pública, a los efectos de su reclamación en vía ejecutiva.

4. No obstante lo anterior, en el supuesto de incumplimiento del abono del importe de las cargas urbanísticas antedichas, el IAA, en observancia de los artículos 14 y 16 del reiterado Decreto 141/2009, denegará la conexión de las actuaciones de transformación urbanística a la infraestructura de saneamiento y podrá interponer los recursos pertinentes contra las licencias y autorizaciones correspondientes para su declaración de nulidad.

5.- Por su parte, el Ayuntamiento de Pedrola entregará las cantidades recaudadas por este concepto al Instituto Aragonés del Agua para sufragar los costes de construcción y/o ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales del Municipio.

6. Además de todo lo anterior, será por cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios APRA enlazar con la red municipal

Art. 103 Condiciones materiales de la ordenación

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

³⁵ Este artículo trae causa del cumplimiento de la prescripción primera del Informe del IAA de 7 de noviembre de 2013 realizado con motivo de las consultas previas anteriores a la aprobación inicial del Proyecto Tramitable.



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

3. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado³⁶.

4. Ni los desarrollos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas³⁷.

5 Será necesario que los promotores del desarrollo de nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado con carácter previo a la aprobación inicial de la aprobación inicial de su documento técnico de desarrollo, lleven a cabo estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, con la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad asignada o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del M^a de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público³⁸.

El Estudio de Ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas.³⁹

6. Las actividades a desarrollar en las zonas de protección de la carretera deberán cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de forma y manera que no se afecte al normal funcionamiento de las carreteras, en especial con la emisión de humo, vapores u otras sustancias volátiles que pudieran invadir la calzada de dicha vía y reducir la visibilidad o causar molestias a los usuarios de la misma, lo que representaría un riesgo para la seguridad vial.⁴⁰

7 Cualquier actividad prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el M^o de Fomento, o cualquier otras Administración Pública titular de una vía, debiendo incluirse en el documento técnico en el que se detalle la misma las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos⁴¹.

Capítulo 3. Condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable delimitado

Art. 104 Sectores de suelo urbanizable delimitado.

1. El PGOU establece dos sectores de suelo urbanizable delimitado, uno de uso residencial (SUZ-D/R) y otro industrial (SUZ-D/I).

³⁶ Adición como consecuencia de la Condición 6 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017.

³⁷ Adición como consecuencia de la Condición 7 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017.

³⁸ Adición como consecuencia de la Condición 8 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017

³⁹ Adición como consecuencia de la Condición 9 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017

⁴⁰ Adición como consecuencia de la Condición 10 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017.

⁴¹ Adición como consecuencia de la Condición 11 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^o de Fomento de 26 de julio de 2017.



2. Determinaciones del Sector 1 Residencial, denominado “Cantalobos” situado en la parte Sur del casco urbano:

Superficie total: 5,6749 Ha.

Uso predominante: residencial.

Usos compatibles: pequeños almacenes, talleres artesanos y pequeña industria no contaminante.

Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación.

Desarrollo⁴²: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para su desarrollo se establece en 12 años.

Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m².

Densidad: 38,79 viv./Ha. Máximo de 226, de las cuales el 30% estarán sometidas a algún régimen de protección.

Otras determinaciones:

- La tipología de las viviendas libres serán, un 40% de colectivas y un 60 % de unifamiliares en sus distintas categorías (en hilera, pareadas, adosadas, etc.), entendiéndose que la primera tipología mantendrá una apariencia de volumen y alturas similar a las existentes en el resto del núcleo.
- El trazado correspondiente al Sistema general viario inscrito en el Sector que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante. De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 c) del TRLAU-14, la totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a los propietarios del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa la rotonda de acceso al Sector, así como el tramo del nuevo cinturón perimetral del núcleo que se haya incluido dentro del Sector ahora delimitado,
- En tanto no se haya aprobado la ordenación detallada (Plan Parcial), se aplicará el régimen establecido en el art. 32 del TRLAU-14.
- Será obligatoria la creación de una Entidad de Conservación de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo.
- Con carácter previo a su desarrollo o transformación, se deberá contar con el adecuado estudio de inundabilidad que establezca el nivel de dicho riesgo y, en su caso, la implementación de medidas correctora y/o minimizadoras del mismo. En caso de que quede confirmado el riesgo de inundación en alguno de dichos terrenos, se deberá fijar para ellos en el estudio de inundabilidad la cota de la planta baja por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, al menos para los usos residenciales y otros especialmente vulnerables, como centro de educación infantil, centros escolares, ludotecas infantiles, etc. Todo ello quedará incorporado al Plan Parcial que se tramite tanto en la Memoria como en las Ordenanzas, y su cumplimiento será obligatorio⁴³.

3. Determinaciones del Sector 2 Industrial, denominado “Virgen del Pilar” situado junto al actual Polígono “la Ermita”⁴⁴:

⁴² Por estimación parcial de la Alegación n1 de orden 20 se ha suprimido la referencia al Programa de Compensación, ya no vigente.

⁴³ La adición es consecuencia del cumplimiento de las prescripciones 1 a 3 del Informe de la Dirección General de Interior/Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.

⁴⁴ Las modificaciones de este apartado son consecuencia de la estimación parcial de la alegación con número de orden 16.



Superficie total: 10,7428 Ha 1.178 m² de Superficie del sistema general adscrito (exterior) y 106.250 m² de Superficie del sector, que genera aprovechamiento)

Uso predominante: industrial, con las limitaciones que figuran en las ordenanzas del artículo siguiente.

Usos compatibles: los que figuran en las ordenanzas del artículo siguiente

Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación.

Desarrollo: conforme posibilita el art. 43.2 en relación con el art. 42.1, ambos del TRLAU-14, su completa ordenación y condiciones para su urbanización quedan completamente incorporadas en el presente PGOU, quedando sólo pendiente el, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazo máximo para tener ultimada su gestión urbanística se establece en siete años desde la entrada en vigor de las presentes NN.UU.

Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m².

Aprovechamiento objetivo: 106.250 m² x 0,6 m²/m² = 63.750 m²

Otras determinaciones:

- La totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a LA PROPIETARIA del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa el Sistema General Viario de acceso desde la rotonda existente al Sector.
- Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de Fomento. Siempre que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas, según lo especificado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal. Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de Fomento. Se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal.
- La zonificación que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante, pudiendo ser alterada mediante la tramitación del oportuno Plan Parcial. En cualquier caso, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

a) Las reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamientos en concepto de módulos de reserva⁴⁵ serán⁴⁶ los que figuran en el Plano de Ordenación. Su cálculo se justifica de la siguiente manera:

- **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: 17.850 m² (16.241 m² + 1.614 m²)**

⁴⁵ La especificación de las reservas contempladas en el plano de Ordenación PO-03.11 trae causa del cumplimiento de la prescripción impuesta en tal sentido por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.

⁴⁶ Se ha eliminado; "salvo criterio mejor fundado del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, [los que figuran en el Plano de Ordenación], que han sido fijados conforme los criterios establecidos en el art. 54 del TRLAU-14 y, en lo que no sea contradictorio con éste, con lo dispuesto art. 85 del RPA-02".



- **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (DE-PA): 4.446 m²**
 - **SISTEMA LOCAL VIARIO Y DE APARCAMIENTOS: APARCAMIENTOS: 1 PLAZA/100 M² s.c. = 638 PLAZAS: (EN ESPACIO PÚBLICO (50%) = 319 Y EN ESPACIO PRIVADO (50%) = 319 (1 PLAZA/200 M² s.c.)**
- b) **El trazado y características de la red de comunicaciones⁴⁷**, y su relación con los Sistemas Generales de Comunicaciones previstas responderá al criterio grafiado en los Planos de Infraestructuras. Su obtención, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 188 c) del **TRLAU-14**, se hará mediante expropiación forzosa, si fuera necesario, que será financiada previamente y en su integridad por LA PROPIETARIA del Sector. En todo caso, la misma tendrá las siguientes características:
- El acceso al Sector se resolverá mediante la rotonda existente en el enlace de la N-232 con la carretera CV-620 y terminará en el camino denominado “del Pino” que se encuentra pavimentado.
 - El vial principal (Tipos A y B según los Planos de Infraestructuras) parte de la rotonda y termina en el camino denominado “del Pino” que se encuentra pavimentado. Tendrá una anchura variable y estará compuesto dos carriles (uno en cada sentido) de 4,00 metros de anchura cada uno y aparcamientos en varios de sus tramos.
 - Los viales secundarios partirán desde el vial principal de acceso y tendrán una anchura de 17,5 o 14 metros. Los viales de 17,5 metros (Tipo D según en Planos de Infraestructuras) estarán compuestos por aceras de 2 metros, una calzada de 7 metros y dos líneas de aparcamientos, en batería en uno de sus lados y en paralelo en el otro. El vial de 14 metros (Tipo E según en Planos de Infraestructuras) estará compuesto por aceras de 1,5 metros, una calzada de 7 metros y aparcamientos en paralelo en ambos lados.
 - El sistema se cierra con el vial que discurre paralelo a la autopista que será de 16 metros (Tipo C según Planos de Infraestructuras). Estará formado por una acera de 2 metros, una línea de aparcamientos en paralelo en el lado recayente sobre las parcelas, una calzada de 7 metros y una línea de aparcamientos en batería en el lado de la zona verde.
 - Para dar cumplimiento a lo establecido en el punto cuarto del Art. 85 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, en los viales de más de 16 metros de anchura (Tipos B y D según el Planos de Infraestructuras), se plantará un árbol cada diez metros en cada una de sus aceras.
- c) **El resto de las infraestructuras** necesarias para el área figuran, igualmente, en los Planos de Infraestructuras. El Sistema General correspondiente tanto al emisario de saneamiento hasta la depuradora local como la de las redes de abastecimiento, electricidad, gas y telefonía exterior al ámbito, se impone como una servidumbre sobre las fincas que atraviese en su trayectoria, siempre que vayan soterradas, conforme posibilita el **art. 198 del TRLUA-14**. En caso de que vaya sobre postes o requieran de un espacio físico para su ubicación, se expropiará dicha superficie y/o se creará la correspondiente servidumbre de la finca afectada. La superficie de Sistema General de la red de saneamiento, correspondiente a las instalaciones de bombeo, si esta fuera técnicamente necesaria, se impondrán como cesión obligatoria del terreno, todo ello conforme a lo grafiado en el Planos de Infraestructuras. La obtención de estos Sistemas Generales, cumplirán lo dispuesto en el **art. 188 c) y 194** y siguientes del **TRLUA-14**.
- d) En todo caso, las mismas tendrá las **características**:

d1) ABASTECIMIENTO:

⁴⁷ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el Acuerdo de 2 de octubre de 2018 se ha eliminado el siguiente párrafo:

“De acuerdo con mencionado Reglamento, el número de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m² de edificación construida. Para una edificabilidad de 66.726,60 m², son precisas 668 plazas de aparcamiento, de las que más la mitad, 342, se situarán en el vial público. El resto se ubicarán en el interior de las parcelas a razón de una plaza por cada 200 m² edificados.”



El abastecimiento al sector se realizará desde los depósitos municipales aprovechando la conducción existente. El punto de enganche a la red se puede observar en el correspondiente Plano de Infraestructuras.

Dentro del polígono, el abastecimiento de las parcelas se realizará mediante ramales de tubería de PE situados bajo las aceras. De esta misma red se alimentarán los hidrantes, las bocas de riego y los sistemas de riego, previstos por goteo que minimice el consumo de agua y las filtraciones al terreno. La demanda de agua se ha calculado considerando la zonificación propuesta en el **Plano de Ordenación 03.11** y en base a las siguientes dotaciones:

- Zona industrial: 0,3 l/s Ha
- Equipamiento polivalente: 0,25 l/s Ha
- Servicio de infraestructuras: 0,1 l/s Ha
- Espacios libres públicos: 0,1 l/s Ha

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	DOTACIÓN (l/s Ha)	DEMANDA (m ³ /día)	Qm (l/s)	Cp	Qp (l/s)
Industrial	68.883,82	0,30	178,85	2,07	2,40	4,97
Equipamiento	5.060,96	0,25	11,23	0,13	3,00	0,39
Infraestructuras	18.528,36	0,10	16,42	0,19	3,00	0,57
Riego	18.737,86	0,10	16,42	0,19	1,00	0,19
Totales	111.211,00		222,92	2,58		6,12

Siendo:

Qm (caudal medio)

CP (coeficiente punta instantáneo)

Qp (caudal punta)

Para este caudal punta, la velocidad del agua en la tubería existente, PE de 110mm de diámetro, estaría entorno a 1 m/s.

d2) SANEAMIENTO:

Se planteará una red separativa para evitar la saturación de caudales en el colector de aguas del polígono "La Ermita".

Aguas residuales

La red de residuales se conectará a la red municipal, por lo que no se ha considerado la depuración de este agua en las infraestructuras del polígono.

El cálculo de la red de residuales se realizará para el caudal punta de la red de abastecimiento sin incluir el caudal de riego, dado que éste no retorna a la red. Por tanto, en caudal considerado para el cálculo será de 5,93 l/s. El colector de salida existente en el sector, reflejado en el **Plano de Infraestructuras correspondiente**; es de PVC 350mm de diámetro, que considerando una pendiente del 0,5%, tiene una capacidad muy superior a el caudal de cálculo adoptado para la red.

Este colector entronca con el del polígono "La Ermita", del mismo material y sección, y con capacidad suficiente para asimilar las nuevas incorporaciones de caudal.

El régimen jurídico de los vertidos de aguas residuales que directa o indirectamente vayan a parar a las redes de alcantarillado y colectores municipales estará regido por lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado".

A estos efectos, se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como



aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial. Los requisitos para obtener autorización de vertido a la red municipal de este tipo de aguas se atenderá a lo establecido en los artículos 10 a 13 del mencionado Decreto. No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

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

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

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

De acuerdo con lo establecido en la Reglamento mencionado, queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los productos señalados en su Art. 15, y, salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a los indicadas en el Art. 16.

Cada una de la empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él. Será obligatorio la instalación de tratamiento individual en función de la industria instalada si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

Aguas pluviales

La red de aguas pluviales discurrirá paralela a la red de residuales y a ella se conectarán tanto las aguas procedentes de las parcelas como de los diferentes viales. El punto de evacuación de esta red será la balsa de regulación situada en la zona verde junto a la acequia de Luceni, a la cual se realizará un vertido controlado de dichas aguas. Para el cálculo de la red se tomarán los siguientes valores:

- Precipitación diaria máx.: 64,16mm/día (Para un periodo de retorno de 10 años).
- Coeficiente de escorrentía: 0,70 en parcelas y viales y 0,10 en zonas verdes.

Para el cálculo de la balsa reguladora se calcula la intensidad de los 30 minutos más lluviosos, aplicando la normativa 5.2-IC (MOPU 1990)..

- Intensidad media diaria = $I_{24} = 2,67\text{mm/h}$
- Intensidad de la media hora más lluviosa = $I_{30\text{min}} = 22,07\text{mm}$



Se prevé la construcción de una balsa reguladora para poder recibir el agua caída en la media hora más lluviosa sin saturar la acequia de Luceni, para lo que sería necesario disponer de una capacidad mínima de 1.469,17 m³.

d3) ENERGÍA ELÉCTRICA

Por la zona verde lindante con la autopista discurre una línea soterrada de media tensión de 15 kV formada por dos terna de conductores de 240mm² (ver **Plano de Infraestructuras correspondiente**) que suministra a un centro de transformación de 250 kVA (ampliable a 630 kVA) existente en el Sector.

Dado el tipo de negocios a los que pretende destinar el futuro polígono, preferentemente establecimientos comerciales, de almacenamiento y de servicios, y según estimaciones de la Comisión Nacional de la Energía, una demanda de 50 W/m² sería razonable. En consecuencia, la necesidad de suministro eléctrico será:

- Potencia demandada = 66.726,60 m² x 0,05 kW/m² = 3.336,33 kW
- Potencia en centros de transformación= PCT = 3.336,33 kW x 0,4 = 1.334,53 kW
- Potencia repercutida a red de media tensión = PCT x 0,80 = 1.067,62 kW
- Potencia repercutida a subestación = PSED = PCT x 0,85 = 907,48 kW

Para un factor de potencia medio de 0,90, la potencia aparente en transformadores sería:

- PaCT = 1.334,53 kW / 0,9 = 1.482,81 kVA

Alumbrado público

Se deberá de cumplir lo establecido en la Orden de 8 de abril de 1987, del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de Aragón, por la que se regulan las especificaciones técnicas de las instalaciones de alumbrado público, en concreto lo establecido para vías de clase F: vías interiores de polígonos industriales.

d4) TELEFONÍA:

Se establecerán las infraestructuras telefónicas necesarias partiendo de la línea existente en el sector y se ejecutarán según lo dispuesto en el art. 61.3 de estas Normas Urbanísticas.

- e) Será obligatoria la creación de una Entidad de Conservación de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo.

4. El aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados residenciales e industriales queda fijado en 0,6m²/m².

Art. 105 Ordenanzas específicas del Sector 2 Polígono "Virgen del Pilar".

1. CATEGORIAS

Categoría I: industria con superficie de parcela igual o superior a 2.000 m².

Categoría II: industria con superficie de parcela inferior a 2.000 m².

2 SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS

Se establecerá como parcela mínima indivisible la que tenga una superficie de 500 m² y un frente mínimo de 10 metros.



3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. Limitaciones de posición

Para todas las edificaciones se exigirá un retranqueo frontal mínimo de 10 metros y posterior de 5 metros. No se establecen retranqueos laterales obligatorios, excepto en industrias de Categoría I, donde se establece un retranqueo lateral mínimo de 3 m.

3.2 Limitaciones de altura

La altura máxima para las construcciones vinculadas al uso industrial será de dos plantas (PB+1), y de cuatro plantas (PB+3) para construcciones vinculadas a otros usos, con un máximo de 14 metros. En industrias que para su funcionamiento necesiten elementos especiales, se admiten alturas superiores siempre que correspondan a elementos que funcionalmente lo exijan.

3.3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima es de 0,97 m² construidos por m² de parcela neta.

3.4 Limitaciones de ocupación

La ocupación será la resultante de aplicar en parcela la normativa de edificabilidad y posición.

3.5 .Sótanos y semisótanos

Se permiten semisótanos y sótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Queda prohibido utilizar los sótanos como lugares de trabajo, y en el caso de semisótanos se podrán destinar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

3.6. Dotación de aparcamientos

Se reservará en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida o fracción. La ubicación de las plazas de aparcamiento exigidas se deberán situar preferentemente en el frontal de la parcela.

Para usos industriales se habilitarán en el interior de la parcela los espacios necesarios para carga y descarga.

4. CONDICIONES DE USO

4.1. Se fija como uso característico el siguiente:

a) Uso productivo industrial y almacenamiento⁴⁸. Las nuevas actividades o las ampliaciones o modificaciones de las ya existentes que pretendan ubicarse en este tipo de suelo que conforme al art. 71.2 de la LPPAmbAr sean definidas como actividades clasificadas deberán justificar al momento de presentar la solicitud de licencia municipal su compatibilidad con las ya implantadas. Dicho análisis previo de compatibilidad se realizará en atención a la respectiva normativa sectorial aplicable a cada una de ellas y, en todo caso, con el compromiso expreso del solicitante de adoptar por su cuenta y riesgo las medidas correctoras que sea necesario acometer para garantizar la misma en los términos que finalmente queden fijadas bien en los Informes Técnicos obrantes en el expediente, bien tras el trámite de Información Pública cuando este sea preceptivo, quedando vinculada la eficacia de su otorgamiento a la efectiva realización material de las mismas que finalmente resultara necesario acometer. El incumplimiento de dicho requisito

⁴⁸ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, se suprime: "sin limitación de tamaño"



previo será causa de denegación de la licencia municipal solicitada por incompatibilidad urbanística de usos.

4.2. Se fijan como compatibles los siguientes usos:

b) -Vivienda para el guarda: limitada a un máximo de 100 metros cuadrados construidos y que, en ningún caso, represente más de un 10 % de la edificabilidad total asignada a la parcela. Deberá quedar integrada en el conjunto. No podrá estar habitada si no consta previa alta de actividad industrial en la parcela en la que se asiente.

c) Comercial, hostelería y hospedaje.

d) Administrativo y oficinas.

e) Recreativo.

f) Equipamientos:

- Deportivo
- Docente
- Sanidad y salud
- Asistencia y bienestar social
- Cultural

g) Servicios:

- Estaciones de servicio.
- Lavaderos de vehículos.
- Garajes.

4.3. Se fijan como prohibidos los siguientes usos:

h) Residencial excepto el declarado compatible.

i) Religioso.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

La composición de las fachadas será libre. Se permitirán los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada, en todas sus caras, tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las instalaciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior etc., siempre concretando su uso específico. Queda prohibido el uso de estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar o definitiva.

El tipo de cerca sobre el frente de las parcelas será diáfano sobre basamento macizo de 1 m de altura máxima. La altura media total de la cerca deberá ser 2 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.



6. CONDICIONES HIGIÉNICAS

6.1 EMISIONES

Se estará a lo dispuesto en la legislación competente y en particular en las siguientes disposiciones:

- a) [Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón \(LPPAmbAr\).](#)
- b) [Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.](#)
- c) [Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.](#)
- d) [Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.](#)
- e) [Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.](#)
- f) Cualquier otra disposición concordante, que sea aprobada durante el plazo de ejecución del Plan.

6.2 AGUAS RESIDUALES

Se adecuarán a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado".

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él. Será obligatorio la instalación de tratamiento individual en función de la industria instalada si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

6.3 RUIDO

Se adecuarán a lo dispuesto en la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón. Se cumplirá los índices acústicos y objetivos de calidad acústica establecidos en los Anexos de la mencionada Ley.

6.4 OTRAS DISPOSICIONES

Los establecimientos que se implanten en el sector deberán atenerse a las normas y prescripciones establecidas en la Orden de 9 de marzo de 1971, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y [Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón \(LPPAmbAr\).](#)

Capítulo 4. Condiciones específicas en suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND)⁴⁹

Art. 106 Ámbitos de suelo urbanizable no delimitado⁵⁰.

1. El PGOU establece **dos** ámbitos de suelo urbanizable no delimitado (Área 1 y 2). Se corresponden con los terrenos de reserva disponibles al suroeste y noroeste este del casco,

⁴⁹ En cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017 se ha eliminado el art. 111 relativo a la anterior Área 3 de SU-ND "Carretera de Alcalá". Renumerando los siguientes artículos.

⁵⁰ La modificación trae causa del cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017,



respectivamente, todos ellos de uso predominante residencial (R), teniendo como uso característico la vivienda unifamiliar, con una superficie global de **147.325,25 m² (14,32 has)**.

2. Se han denominado de la siguiente manera:

- **Área 1 'Caraborja'**: Situado al Suroeste del casco urbano, entre el Nuevo Equipamiento Educativo en Suelo Urbano Consolidado y la U.E. 7 que se encuentra en proceso de ejecución material. Con una superficie final de **83.172,74 m² (sin computar los SG adscritos)** y **274 viviendas máximo**.
- **Área 2**: Situado al Noroeste del casco urbano, en el espacio intersticial existente entre el suelo urbano consolidado y el equipamiento deportivo (piscinas y campo de fútbol), limitando por su parte oeste con el vial perimetral. Con una superficie final de unos **52.084,31 m² (sin computar el SG adscrito)** y **172 viviendas máximo**.

3. Su concreta ubicación consta en los planos de ordenación

4. Sistemas Generales Adscritos:

- a) Respecto del SG ampliación punto limpio y tanatorio de 3.759,01 m² delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 1 de SUZ-ND.
- b) Respecto al Equipamiento Polivalente (S.G. en SU-ND junto a Área 1) de 3.542,29 m² delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 1 de SUZ-ND.
- c) Respecto al Espacio Libre (S.G. en SU-ND junto a UE9) de 4.766,89 m² delimitado en los planos de ordenación se obtendrá mediante su adscripción al Área 2 de SUND.

Art. 107 Criterios para la delimitación de sectores⁵¹.

1. La delimitación de sectores en dichos ámbitos de SUND, que deberá preceder a la redacción de los correspondientes Planes Parciales, incorporará, como mínimo la siguiente documentación:

- 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 que acredite la adecuación de los terrenos para la edificación..
- Propuesta de Convenio Urbanístico en su caso.

2. Criterios generales para la delimitación de sectores:

- Los límites de sectores se trazarán siguiendo sistemas generales, límites de clases de suelo, límites naturales (camino, acequias, etc.), e incluirán la parte proporcional de suelo vinculado por el PGOU como sistemas generales adscritos. La delimitación, incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como Suelo Urbano.
- La ordenación de sectores residenciales no podrá superar los límites máximos de edificabilidad (superficie construida por hectárea) y densidad que se señalan en los artículos siguientes.
- Respecto del aprovechamiento medio del sector a delimitar, en la Memoria del Plan Parcial correspondiente deberá quedar convenientemente justificada la utilización para su cálculo tanto de los coeficientes de usos y tipologías como de ponderación del sector, en los términos fijados por el art. 40 del RPA-02.
- **No podrán delimitarse nuevos sectores en SUND en tanto no hayan sido urbanizado el Sector "Cantalobos" de SUD y, además, se haya concedido un cincuenta por ciento de títulos habilitantes para el inicio de las obras de las respectivas construcciones a realizar, salvo que por determinadas circunstancias o poderosas razones de interés público,**

⁵¹ La modificación trae causa del cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017,



apreciadas por el órgano municipal y autonómico, aconsejaran su delimitación anticipada a dichos hechos⁵².

- En el documento técnico en el que se delimiten sectores que incluyan suelos que el P.O. 1-1 recoge como afectados por las láminas de periodo de retorno de 500 años de los barrancos, se determinarán las limitaciones en cuanto a usos previstas por los artículos 9 bis y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico⁵³.

3. En el Área 2, en atención a su ubicación, objetivos de planeamiento y dimensiones sólo podrá delimitarse un único Sector. En el Área 1 se exigirá una dimensión mínima de 4 has para la delimitación de sectores con el fin de asegurar la justa distribución de las cargas urbanizadoras. En cualquier caso, conforme estipula el art. 45.2 del [TRLUA-14](#), los planes parciales deberán redactarse, al igual que los proyectos de urbanización, teniendo en cuenta una visión global y, por tanto, la continuidad de las infraestructuras, especialmente el sistema viario vinculante en el SUZ-ND residencial (vial perimetral).

4. Para la delimitación de los sectores en el supuesto antedicho se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Permitirá la conexión de cada sector al sistema viario existente
- Se respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes
- Tendrán como límites el suelo urbano y/o el suelo no urbanizable de tal manera que delimiten franjas transversales al vial perimetral incluido en cada área del SUZ-ND residencial, de cara a su paulatina obtención y ejecución. Dicha incorporación del vial perimetral será proporcional a la superficie del nuevo Sector en relación al tamaño total del ámbito No Delimitado.
- Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas especialmente los colectores a ejecutar y el coste de la probable ampliación de la depuradora y depósitos municipales
- Asegurarán la justa y proporcional distribución de los sistemas generales adscritos en función de la superficie delimitada para cada sector.
- Deberán tener en cuenta el trazado de las infraestructuras existentes en el interior de la superficie a delimitar para no generar servidumbres que dificulten el desarrollo de los futuros usos que en estos ámbitos vayan a darse. En todo caso, la ordenación futura preverá que las infraestructuras existentes discurran siempre por espacio no edificable⁵⁴.

5. Cualquier duda o laguna que surja en relación a las condiciones de ordenación vinculante de estos ámbitos deberá ser subsanada mediante la oportuna interpretación del contenido de la Memoria Justificativa del presente PGOU, que a este respecto tiene el carácter de criterio hermenéutico prevalente.

6. El plazo máximo para su desarrollo se establece en 15 años.

Art. 108 Régimen Transitorio.

1. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial se aplicará, en las zonas de uso dominante residencial, el mismo régimen establecido para el Suelo No Urbanizable [Genérico Huerta](#), teniendo los propietarios los derechos y deberes definidos en el art 28 del [TRLUA-14](#).

2. Los planos de ordenación definen unas bandas de reserva para viales con el objetivo de evitar que el desarrollo de las actividades permitidas en el Régimen de Suelo No Urbanizable de aplicación transitoria pueda hipotecar la construcción, en un futuro, de los viales estructurantes previstos para las áreas a desarrollar. En consecuencia, no se podrá realizar construcción alguna en dichas bandas de reserva.

⁵² Sustituida la anterior redacción: "No podrán delimitarse nuevos sectores en SUND en tanto no hayan sido aprobados definitivamente el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización del Sector "Cantalobos" de SUD, salvo que por determinadas circunstancias o poderosas razones de interés público, apreciadas por el órgano municipal y autonómico, aconsejaran su delimitación anticipada a dichos hechos" por prescripción del Acuerdo CPUZ de 1 de marzo de 2019.

⁵³ Nuevo párrafo en cumplimiento de la prescripción impuesta en el Informe de Protección Civil de 10 de junio de 2021 al Estudio de Inundabilidad de julio de 2020.

⁵⁴ En cumplimiento de la prescripción impuesta en el acuerdo del 2 de octubre de 2018 del CPUZ.



Art. 109 Área 1 “Caraborja”⁵⁵

1. Para el desarrollo de esta Área se delimitarán sectores de una dimensión mínima de 4 Ha., de tal manera que se garantice la justa distribución de las cargas urbanísticas y la capacidad para acometer los costes urbanizadores y para la obtención de los suelos destinados a sistemas generales.

2. En su futura ordenación se tendrán en cuenta, además de los generales anteriormente definidos, los siguientes factores:

- Permitirá la conexión al sistema viario existente.
- Respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes en los planos de ordenación.
- Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas existentes, previendo su ampliación o refuerzo si ello fuera necesario.

3. Parámetros urbanísticos:

a) Uso predominante residencial unifamiliar.

c) Superficie del ámbito: **83.172,74 m²** (sin computar los SG adscritos).

d) Sistemas generales adscritos: **SG ampliación punto limpio y tanatorio de 3.759,01 m²** y **SG de Equipamiento Polivalente de 3.542,29 m²**

e) Edificabilidad máxima: **0,6 m²/m²** (incluido SG adscritos).

f) Densidad máxima: **274 viviendas**, correspondientes a **33 viv/Ha** (sin incluir SG adscrito) de las cuales un **30% (82)** serán de protección oficial (VPO).

g) Desarrollo:

- Delimitación de sector
- Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

4. 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):

- La zona de remisión respecto al resto de condicionantes de usos compatibles y estéticos se corresponderá con la R2.
- La ampliación y ejecución a su cargo de los Sistemas Generales existentes (depuradora, depósitos, potabilizadora, redes que los integran y viarios) que su implantación requiera, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo, tales como los nuevos colectores y tuberías de enlace.

Art. 110 Área 2⁵⁶

1. Para el desarrollo de esta Área se delimitará un único sector.

2. En su futura ordenación se tendrán en cuenta, además de los generales anteriormente definidos, los siguientes factores:

- Permitirá la conexión al sistema viario existente.
- Respetará el trazado y dimensiones de las vías indicadas como vinculantes en los planos de ordenación.
- Permitirán el desarrollo y la conexión a las redes urbanas existentes, previendo su ampliación o refuerzo si ello fuera necesario.

⁵⁵ La modificación trae causa del cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017,

⁵⁶ La modificación trae causa del cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.



3. Parámetros urbanísticos:

- a) Uso predominante residencial unifamiliar.
- c) Superficie del ámbito: **52.084,31 m² (sin computar el SG adscrito)**.
- d) Sistemas generales **adscrito: Espacio Libre (S.G. en SU-ND junto a UE9) de 4.766,89 m²**.
- e) Edificabilidad máxima: **0,6 m²/m²**.
- f) Densidad máxima: **172 viviendas**, correspondientes a **33 viv/Ha** de las cuales un **30% (52)** serán de protección oficial (VPO).
- g) Desarrollo:
 - Delimitación de sector
 - Plan Parcial
 - Proyecto de Reparcelación
 - Proyecto de Urbanización

4. 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):

- La zona de remisión respecto al resto de condicionantes de usos compatibles y estéticos se corresponderá con la R2.
- La ampliación y ejecución a su cargo de los Sistemas Generales existentes (depuradora, depósitos, potabilizadora, redes que los integran y viarios) que su implantación requiera, así como la de aquellos otros de nueva creación útiles para su desarrollo, tales como los nuevos colectores y tuberías de enlace.

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

Capítulo 1. Régimen del Suelo No Urbanizable y condiciones particulares de la edificación en Suelo No Urbanizable.

Art. 111 Definición y objetivos

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el PGOU por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medio-ambiental o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves
- b) Que el PGOU no considera conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por planes y proyectos de interés general de Aragón o instrumentos de ordenación territorial

2. Son fines de la regulación del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Preservar la explotación agrícola, especialmente de los suelos de mejores rendimientos.
- b) Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos, culturales y paisajísticos
- c) Prevenir procesos patológicos de urbanización
- d) Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse

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, cinegéticos, 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.

Art. 112 Usos admisibles en SNU

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

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:

- Actuaciones de protección y mejora del medio.
- Usos de cultivo.
- Explotaciones agrarias y ganaderas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación)

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

- Actuaciones relacionadas con la implantación de las obras públicas
- Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

c) Usos que quepa considerar de utilidad pública o interés social o contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, y hayan de emplazarse en 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 de autorización especial regulado en el art. 36 del TRLUA-14. Se distinguen, con carácter no limitativo, los siguientes subgrupos:

- Usos relacionados con la explotación agraria, ganadera o de protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la explotación) que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, pero requieren emplazarse en el medio rural.
- Usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos y otros similares, que requieran emplazarse en el medio rural.
- Extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y/o transporte de energía.
- Servicios públicos, usos de carácter científico, docente, cultural, recreativo, deportivo, y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.
- Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

Art. 113 Usos Agrícolas. Modalidades

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



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

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 de los órganos competentes en materia de agricultura.

4. El peticionario de licencia para edificaciones agrícolas (excluidas las casetas de aperos) deberá acreditar su condición de profesional de la agricultura. A estos efectos se entenderán como profesionales de la agricultura las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y/o que 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 el cumplimiento de cualquiera de los siguientes requisitos:
 - Afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social.
 - Justificación de inversiones (plantación, riego, aperos de labranza, etc.) únicamente en las parcelas de hasta 4.000 m².
 - Autorización de captación para regadío.
 - Justificación de la concertación de seguros agrarios para las fincas consideradas.
 - Condición de sujeto pasivo de la PAC.
- Si es persona jurídica, mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos en los cuyo objeto social conste como finalidad mercantil la actividad agrícola y/o ganadera.

Art. 114 Usos agrícolas. Condiciones de edificación⁵⁷

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

2. Parcela mínima:

- Secano: 10.000 m²
- Regadío: 5.000 m²
- Podrá autorizarse la edificación en parcelas menores, siempre que conste su existencia anterior a la aprobación inicial del PGOU

3. Superficie edificable permitida:

- En general: 0,2 m²/m² de suelo
- En granjas o explotaciones agropecuarias: 0,4 m²/m²

4. Altura máxima de las edificaciones: 7 m. Previa justificación de su necesidad, se permiten alturas superiores en elementos que así lo requieran para su adecuada funcionalidad.

5. Distancias mínimas:

- a) A linderos: Con carácter general y salvo las excepciones previstas en los artículos siguientes, 5 m o la altura de la edificación si ésta es mayor de 7 m. Dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos, pero podrá reducirse a conveniencia hasta 1 m cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del expediente de licencia de obras, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá aportar escritura notarial en tal sentido o comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

⁵⁷ Las adiciones son consecuencia de la estimación parcial de la alegación con número de orden 30.



b) A caminos públicos: Conforme lo dispuesto en el art. **120.3 ó 128.2, en su caso.**

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 (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.).
- En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad.
- 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 que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno.

7. Los almacenes y las casetas no dispondrán de ninguna de las características que los asemejen a viviendas lo que deberá ser verificado *in situ* por los Servicios Municipales.

8. El suministro de agua y vertido en almacenes y casetas deberá justificar el régimen de uso y la legislación ambiental aplicable. En ningún caso se autorizará la conexión a las redes municipales de agua y vertido.

9. A efectos del cómputo de superficie total de la finca se podrán agrupar fincas vecinales lindantes o separadas por carreteras, caminos y/o acequias, debiéndose adscribir la edificación a dichas fincas mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 115 Usos agrícolas. Condiciones particulares

1. Explotaciones agropecuarias o granjas. Se cumplirá la normativa específica de la D.G.A. para Instalaciones y Explotaciones Ganaderas: Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas (BOA nº 106 de 5/jun/2009) y [Orden de 13 de febrero de 2015, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior, y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuya revisión se aprobó por el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón \(BOA nº 55 de 20 de marzo de 2015\), u otras disposiciones que las sustituyan](#)⁵⁸.

2. Criterios de aplicación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas.

De acuerdo al artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, cuando por modificación aislada, desarrollo o ejecución del planeamiento urbanístico municipal, se incumplan de forma motivada las distancias exigibles a las explotaciones ganaderas legalmente instaladas, éstas puedan continuar desarrollando su actividad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local, y en las respectivas resoluciones de regularización jurídico-administrativa.

Para acreditar la excepcionalidad de este hecho, el Ayuntamiento, sin perjuicio de cualquier otra documentación que sea exigible, deberá remitir al órgano urbanístico autonómico informe técnico que contendrá:

a) La descripción de los usos o actividades previstos en el instrumento de planeamiento urbanístico que incumplan las distancias a explotaciones ganaderas legalmente establecidas en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas

⁵⁸ [La adición es consecuencia del cumplimiento de la Prescripción 1 del Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la DGA de 8 de julio de 2015.](#)



b) La justificación de la necesidad del establecimiento de los mencionados usos e instalaciones en el emplazamiento propuesto, acreditando la inexistencia de suelo más adecuado para ello
c) Acuerdo entre el ayuntamiento correspondiente y el titular de la explotación ganadera en uno de los siguientes sentidos:

- Escrito de aceptación del titular de la explotación ganadera afectada por el contenido del procedimiento de planeamiento en aquello que afecte a su explotación, acompañado de acuerdo municipal, en el sentido de que en el caso de que se trate de explotación ganadera no sujeta a Autorización Ambiental Integrada (A.A.I.) podrá seguir ejerciendo su actividad en su actual emplazamiento, incluida la realización de modificaciones no sustanciales y la posibilidad de las sustanciales, así como de las obras de mantenimiento o de adecuación a la normativa sectorial, conforme establece el artículo 18 de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas
- Acuerdo formalizado entre ambas partes, por el que el Ayuntamiento se compromete a facilitar nuevos terrenos al titular de la explotación y a indemnizarle, además, en la cuantía que se establezca, por el valor de mercado de las instalaciones ganaderas
- Acuerdo formalizado entre ambas partes, en el que quede determinado el importe de la indemnización que el Ayuntamiento ha de abonar al titular de la explotación ganadera por el cese total de la actividad en su actual emplazamiento, incluyendo, además, el valor de mercado de las instalaciones ganaderas

3. Caducidad de la licencia de la actividad. El no ejercicio efectivo de la actividad por parte del titular de una licencia durante el plazo de 4 años podrá dar lugar al inicio del expediente de caducidad de la licencia, con audiencia de los interesados, para evitar el efecto limitante que la existencia de licencias no ejercidas realmente pueda suponer para la implantación de otras actividades ganaderas.⁵⁹

4. Viviendas rurales.

En las instalaciones agrícolas que así lo requieran, se podrá autorizar la construcción de viviendas para el vigilante o trabajadores de la explotación, siempre que el volumen de estas sumado al volumen de la edificación principal no supere el techo máximo autorizado, o en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial de la Explotación de que se trate.

En el caso de explotación exclusivamente agrícola, el tamaño mínimo de la misma no será inferior a 10.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano, para poder edificar viviendas.

El techo máximo autorizado para vivienda rural será de 250 m², los cuales podrán disponerse en un máximo de planta baja y una planta piso.

5. Casetas

Se permite la edificación de casetas para usos auxiliares de la agricultura (casetas de aperos), de una superficie construida máxima de 25 m², altura de 1 planta ó 3 m y unos retranqueos a linderos de 5 m, dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos, pero podrá reducirse a conveniencia hasta 1 m cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del expediente de licencia de obras, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el

⁵⁹ Por carecer ya de operatividad, se ha suprimido el siguiente párrafo de este apartado:

“Regularización de instalaciones ganaderas situadas en suelo no urbanizable:

Todos los titulares de instalaciones ganaderas situadas en suelo no urbanizable e inscritas en el Registro de Explotaciones Ganaderas antes del 22 de diciembre de 1997 que carezcan de la preceptiva licencia municipal de actividad, tramitada conforme a lo establecido en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deberán solicitar al respectivo Ayuntamiento, hasta el 31 de diciembre de 2015, la regularización jurídico-administrativa de sus explotaciones, presentando la documentación prevista en el artículo 64 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón”.



Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

Art. 116 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:

- Documentación que acredite su condición de profesional de la agricultura en los términos establecidos en el art. 114.
- 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
- De este procedimiento se excluyen a las casetas en cuanto a los puntos primero y penúltimo.

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.

Art. 117 Vivienda no rural: unifamiliar aislada

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

Art. 118 Construcciones e instalaciones de obras públicas

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 la línea límite de edificación que para cada categoría de carretera determina la legislación sectorial aplicable

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

- Áreas para conservación y explotación de la carretera, en las cuales quedan incluidas centros operacionales, viveros, garajes, almacenes, talleres y viviendas para el personal encargado
- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio, talleres de reparación, hostelería, etc.
- Áreas de descanso y aparcamiento
- Zonas de parada de autobuses, básculas y puestos de socorro



3. Condiciones de edificación.

- Techo máximo permitido: 2.000 m²
- Altura máxima: 7 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación)
- Separación mínima a linderos vecinales: 5 m o altura de la edificación si ésta es superior. Esta distancia no podrá ser rebasada por vuelos
- Parcela mínima: no se exige

Art. 119 Construcciones e instalaciones de interés público^{60,61}

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de Obras Públicas, las demás actividades y construcciones solo pueden autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, que en todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos en la regulación de áreas de SNU.

2. La compatibilidad de los usos con el medio deberá establecerse de forma individualizada en cada caso, acreditando la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta, con las medidas de protección o corrección previstas y, en su caso, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

3. En todos los supuestos deberán cumplirse las condiciones de edificación contenidas en las presentes Normas.

4. Tramitación.

- a) Deberá seguirse el "procedimiento especial de autorización" regulado en el art 36 del TRLUA-14
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.

5. Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: no se exige.
- Ocupación máxima del suelo: no se exige.
- Edificabilidad máxima tolerada: 0,2 m²/m².
- Retranqueo mínimo a cualquier lindero: 5 metros, para construcciones de hasta 7 metros de alturas y de la altura de la edificación para construcciones de mayor altura, excepto que se acredite adecuadamente que a pesar de esa mayor altura no se van a producir zonas de umbría en el predio colindante si se reduce ese retranqueo a una distancia

⁶⁰ La modificación del apartado 8 (actual 5) es consecuencia de la estimación parcial de la alegación con número de orden 30. La adición de un nuevo apartado 9 (actual 6) es consecuencia del Informe de la CHE de 20 de febrero de 2017.

⁶¹ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017 se ha eliminado el inicial apartado 3: Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el SNU, excepto en la categoría de 'Cauces/láminas de agua' y en las parcelas bajo la protección sectorial complementaria 'Explotaciones mineras no permitidas' donde se consideran incompatibles (excepción hecha de situaciones puntuales de riesgo para la vida de las personas en cualquier otra categoría y/o protección sectorial), 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, sal, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes. Su autorización estará sujeta al procedimiento de autorización especial regulado en el artículo 36 del TRLUA-14, y a los procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales 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." También el apartado 4: "Quedan expresamente prohibidos en el territorio municipal de Pedrola, todo tipo de instalaciones y actividades destinadas a la producción de energía nuclear y/o almacenamiento de sustancias radiactivas." Y el apartado 5: "Quedan expresamente prohibidas en el territorio municipal de Pedrola cualquier técnica de fracking (explotación de gas acumulado en los poros y fisuras de ciertas rocas sedimentarias estratificadas) para la extracción de gas natural, todo tipo de estudios, campañas de prospección, perforaciones, instalaciones y actividades destinadas a la producción de esta energía y/o almacenamiento de sustancias derivadas de su producción." Habiendo procedido a reenumerar el resto de apartados.



inferior a la altura de la edificación. Dicha distancia no podrán ser rebasadas por vuelos pero podrá reducirse hasta 1 metro cuando exista acuerdo por escrito con los colindantes afectados. Dicho acuerdo formará parte del Proyecto Técnico como Anexo del mismo, debiéndose dar trámite de audiencia al interesado, quien deberá **aportar escritura notarial en tal sentido** o comparecer en las oficinas municipales para su confirmación ante el Secretario Municipal, que extenderá oportuna Diligencia para hacer constar la misma, sin la cual no será tenido como válido.

- Distancia mínima a caminos públicos: Conforme lo dispuesto en el art. 132.3.
- Altura máxima visible del edificio: 11 metros, salvo en caso en que mayor altura sea imprescindible para la consecución de finalidad funcional de la edificación.
- Las condiciones anteriores no serán exigibles cuando dicha actividad se lleve a cabo en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este artículo que no las cumplieran, aunque sean objeto de rehabilitación, siempre que dicha obras de renovación mantenga las características tipológicas externas propias de dicha construcción.

6.- El Servicio de Control de Dominio Público Hidráulico de la Comisaría de Aguas de la CHE ha informado de que cabe considerar en zona de policía de cauces, en este caso del barranco de Juan Gastón, la zona de "actividades vinculadas a las carreteras" existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU, situadas en su margen izquierda. En razón de ello, respecto de estas zonas cualquier acción que se desarrolle en las mismas y que afecten al dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces requerirá autorización del organismo de cuenca.

Art. 120 Caminos rurales. Servidumbres

1. Se cumplirá la ordenanza específica de caminos del Ayuntamiento de Pedrola
2. 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 en Planes Especiales que pudiesen redactarse.
3. Los cerramientos de propiedades lindantes con caminos de dominio público, se situarán a una distancia mínima de 5 m del eje 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.
4. Las edificaciones se situarán a una distancia mínima del eje de 10 m, y/o 8 m del borde exterior de la plataforma del camino, y/o 5 m del cerramiento.

Art. 121 Divisiones y segregaciones de terrenos

1. Las divisiones o segregaciones de terrenos requieren la obtención previa de licencia municipal, o en su caso declaración previa de incesariedad de dicha licencia, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad de los nuevos predios.
2. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de terrenos que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:
 - a) 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 18/6/78; Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 118/73 de 12/1/73-art.44.2), o en su defecto las siguientes: 2 ha en secano ó 10.000 m² en regadío
 - b) Que alguna de las parcelas resultantes no tenga acceso directo a la red de caminos rurales
 - c) Que siendo edificable la finca matriz con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, se haya colmatado su edificabilidad o habiéndose edificado lo correspondiente a sólo una parte de ella, sea la restante inferior a la parcela mínima, con las salvedades, en este último caso, del punto 4.
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.



4. No obstante lo anterior, de conformidad con el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y 243.1 del TRLUA-14, se permitirá la división o segregación por debajo de la parcela mínima en los siguientes supuestos:

- a) Que la superficie sea adquirida por alguno de los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva. Este criterio no será aplicable al primer supuesto del punto 2 c)
- b) Que la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la correspondiente licencia prevista en las presentes Normas, se cumpla, en su caso, con la parcela mínima exigible para el tipo de construcción de que se trate y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia
- c) Que sea consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos
- d) Que se produzca por causa de Expropiación Forzosa, de conformidad con la legislación aplicable a este supuesto

Art. 122 Núcleo de población⁶².

1. El núcleo de población existente en el término municipal de Pedrola es:

- Pedrola (núcleo principal y único)

2. Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

3. Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en Suelo No Urbanizable, son las siguientes:

- a) Cualquier parcelación de terrenos.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:
 - Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.
 - Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.
- d) Localización en zonas de interés panorámico o paisajístico.
- e) Existencia de equipamientos socioculturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.
- f) Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio de 150 m.

Art. 123 Vallados

1. Podrán construirse vallados previa obtención de licencia municipal.

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

⁶² La modificación trae causa del cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017. Se sustituye la anterior definición del apartado 2 que rezaba: "2. Se entiende por núcleo de población, la agrupación de tres o más edificaciones o construcciones de carácter residencial, emplazadas 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, y/o que puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales".



m. de altura, y entre ellos cierre diáfano hasta dicha altura máxima, completándose en su caso solamente con vegetación por detrás y por encima.

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

Art. 124 Criterios de protección ambiental

1. 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.

2. En todo caso deberá observarse la Ley de Protección Ambiental de Aragón con respecto al desarrollo de planes, programas y proyectos, y la Ley 9/2010, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 23/2003, de 23 de diciembre, de creación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

3. Deberán elaborar un Estudio de Impacto Ambiental 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:

- a) Cualquier ocupación del suelo protegido que supere los 5.000 m²
- b) Cualquier modificación de uso u ocupación de SNU superior a 10 has
- c) Cualquier movimiento de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura, o volumen superior a 10.000 m³
- d) Cualquier obra o instalación lineal de nueva traza, o de modificación de las existentes, de longitud superior a 2.000 m
- e) Cualquier edificación de superficie superior a 2.000 m², o altura superior a 9 m
- f) Cortes de arbolado y/ superficie arbustiva en superficies mayores de 0,5 ha

Art. 125 Protección del paisaje

1. Para el desarrollo de una estrategia de puesta en valor del paisaje municipal, se establece el estudio de impacto paisajístico, bajo los siguientes criterios:

- a) Aceptar la coexistencia de las actividades agrarias y el desarrollo urbano en un mismo espacio rural, supeditando éste a las actividades agrarias, para mantener el equilibrio, en el uso del suelo, que precisa un paisaje integrado
- b) Mantener un paisaje de calidad que permita atraer actividades de servicios productivos o de turismo, respetuosas con el uso del suelo y la estética del paisaje, así como la permanencia de las actividades agrarias
- c) Identificar los espacios, lugares y paisajes valiosos y sus características, para su agrupación en áreas, a fin de sistematizar las condiciones que se imponen a las iniciativas de transformación
- d) Incluir, en los estudios de impacto ambiental de los proyectos de grandes infraestructuras que afecten a lugares especialmente sensibles o de alto valor ecológico o paisajístico, además de la documentación exigida por la normativa ambiental que los regula de forma genérica, un Estudio de impacto paisajístico, con objeto de minimizar su impacto

2. Sujeción al estudio de impacto paisajístico.

- a) Se exigirá Estudio de Impacto Paisajístico a los proyectos referidos a minicentrales hidroeléctricas, antenas de telecomunicaciones, tendidos y aerogeneradores eléctricos, parques solares, eólicos y transporte por cable, en todas las parcelas incluidas en cualquiera de las categorías de suelo no urbanizable especial.
- b) El Estudio de Impacto Paisajístico no será exigible en los proyectos sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, ni tampoco en los espacios naturales protegidos, regulados por la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, que se regirán por lo dispuesto en los instrumentos de planificación correspondientes (Planes de ordenación de los recursos naturales, Planes rectores de uso y gestión, o cualquier otro instrumento de gestión)



- c) El promotor de las actuaciones sujetas presentará, junto a la documentación técnica, un estudio de impacto paisajístico, en el que se analizarán las consecuencias de las mismas sobre el paisaje
- d) Los elementos de referencia para la evaluación del grado de integración paisajística del proyecto, serán las disposiciones que establezcan las Directrices parciales de ordenación territorial y los instrumentos previstos en la legislación sobre el paisaje que sean de aplicación, así como las normas previstas en el PGOU
- e) Las conclusiones del Estudio serán tenidas en cuenta por la resolución de la Administración, que habrá de especificar los cambios que sea necesario introducir en el proyecto, en su caso, para ser paisajísticamente aceptable, conforme a las determinaciones de las Directrices parciales de ordenación territorial comarcales y del planeamiento urbanístico municipal

3. Contenido del estudio de impacto paisajístico. El contenido mínimo del Estudio de impacto paisajístico será el siguiente:

- a) Análisis de la situación pre-operacional.
 - I. Características generales del paisaje: Identificación y descripción de elementos naturales y antrópicos, cromatismo, texturas, volúmenes, formas, etc.
 - II. Valoración del paisaje.
 - Valoración sectorial, atendiendo a criterios como singularidad, diversidad, interés, grados de naturalidad y de antropización, integración antrópica y otros que puedan resultar relevantes en cada caso
 - Valoración general: Calidad del paisaje
 - III. Fragilidad del paisaje.
 - IV. Integración de los valores de calidad y de fragilidad. Determinación de los niveles de protección paisajística.
 - V. Inventario documental (cartográfico, fotográfico, audiovisual, etc.) de la situación pre-operacional desde diferentes perspectivas y escalas.
- b) Análisis de visibilidad.
 - I. Visibilidad interna.
 - II. Visibilidad externa.
- c) Delimitación de sectores paisajísticos.
- d) Análisis de impactos.
 - I. Actuaciones susceptibles de provocar impactos.
 - II. Determinación de impactos en la fase de obras y en la fase de explotación.
 - Descripción: causas y consecuencias de los impactos previstos
 - Valoración de cada impacto, atendiendo a criterios como carácter, magnitud, duración, proyección temporal y espacial, afección a singularidades, probabilidad de ocurrencia, reversibilidad u otros que puedan resultar relevantes en cada caso
 - Calificación de cada impacto (según Real Decreto 1131/1988 y, en su caso, según sistemas alternativos)
 - III. Sinergia.
- d) Medidas correctoras.
 - I. Descripción.
 - II. Calificación del impacto residual.
- e) Plan de vigilancia y control.
- f) Resumen no técnico.

4. Requisitos paisajísticos para la edificación

- En general, los actos de edificación y uso del suelo procurarán no afectar sensiblemente a las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje, en armonía con el medio circundante.
- Las construcciones en suelo no urbanizable habrán de ser adecuadas a su situación aislada, e integrarse en el paisaje.
- Las nuevas construcciones deberán presentar una integración paisajística suficiente con el entorno, tanto en composición y volúmenes como en materiales, texturas y cromatismo.
- 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 (bloque, ladrillo tocho, revocos, etc.)
 - En las zonas en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de forma que este subsista en su totalidad
 - 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 que se demuestre además de su necesidad, la correcta integración en el entorno
- Corresponderá al órgano de control urbanístico que haya de otorgar la autorización, la evaluación de dichos aspectos y, en su caso, la exigencia de modificaciones del proyecto, con el fin de adecuarlo al entorno. Dicho órgano podrá valorar propuestas arquitectónicas de especial diseño.

5. Tendidos eléctricos

Las nuevas líneas eléctricas aéreas y la modificación de las ya existentes se trazarán cuidando su integración paisajística.

Conforme a lo previsto en el artículo 5.4.g) del Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas con objeto de proteger la avifauna, los anteproyectos y/o proyectos de estas instalaciones deben incluir un apartado en el que se informe sobre las medidas adoptadas, en su caso, para la reducción del impacto paisajístico.

En todo caso:

- El trazado de nuevas redes aéreas deberá realizarse por las zonas menos visibles. Los proyectos técnicos incluirán medidas correctoras, tendentes al enmascaramiento de esas redes, en los lugares de mayor fragilidad paisajística
- Se prohíbe el trazado por crestas y lomas divisorias de agua de acusada visibilidad. Dicha visibilidad será determinada por los Estudios de Impacto Paisajístico pertinentes
- Las líneas deberán discurrir, al menos, dos veces la máxima altura de sus torres por debajo de las líneas divisorias de agua más próximas, no pudiendo incumplir esta norma en más de un 10% del trazado
- Las líneas adaptarán su trazado, de manera que no afecten a elementos de acusado interés paisajístico, así definidos en la legislación sectorial de protección del patrimonio natural o cultural aplicable. En el supuesto de la necesidad de su implantación, se plantearán alternativas subterráneas en su totalidad o en alguno de sus tramos

Art. 126 Categorías

El PGOU establece un régimen especial para ciertas áreas de protección de elementos territoriales. Por tanto se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no Urbanizable Especial (SNU-E)
- b) Suelo no Urbanizable Genérico (SNU-G)

Art. 127⁶³ Ley de Aguas. Zonas de Servidumbre y de Policía

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigne el Plan entre los suelos no urbanizables y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas

⁶³ Anterior 137.



corresponde a los órganos competentes de la 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.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, corredor ribereño y 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 más amplio, que integra a las áreas anteriores. Se trata de un espacio llano, consolidado, de materiales sedimentarios y sirve para disipar la energía de las avenidas.

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.

Se estará a lo dispuesto por el RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas, 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, y una zona de policía, para la ejecución de cualquier construcción o movimiento de tierras, a distancia menor de 100 m de las orillas.

4. 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.

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

- Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno
- Extracciones de áridos
- Construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional
- 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

6. 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.

7. Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el Art. 78.1 del actual Reglamento del Dominio Público Hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985), no requerirán autorización del Organismo de Cuenca, siempre que se recojan en el PGOU, y se sujeten a las siguientes previsiones:

1ª Independiente de lo indicado en el párrafo anterior, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:

- a) Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas)
- b) 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
- c) Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitarla preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca

2ª Queda expresamente 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.

3ª Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

4ª Se respetarán las siguientes directrices de planeamiento en áreas urbanizables próximas a un cauce:

- a) Las inundaciones en las áreas urbanas tendrán el carácter de excepcionales lo que en términos de la Directriz Básica de Protección Civil de 9 de Diciembre de 1994, equivale a decir que sólo se podrán producir con avenidas superiores a la de 100 años de periodo de retorno.
- b) Es preceptivo que en esas zonas no haya riesgos de pérdidas de vidas humanas incluso con la avenida máxima, que la Ley de Aguas identifica con la de 500 años. Es decir, no es grave que las crecidas con período de retorno entre 100 y 500 años produzcan inundaciones siempre que no supongan pérdidas de vidas humanas.
- c) En la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, las limitaciones al uso del suelo que deban establecerse, irán encaminadas a evitar daños importantes. En ese sentido la zona de policía (en algunos casos extensible a una anchura superior a los 100m establecidos) puede verse afectada directamente como zona inundable, debiendo cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, por lo que en los casos en que proceda se respetarán las siguientes condiciones particulares:

- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el RDPH destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.
- 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.

Art. 128⁶⁴. Red básica de comunicaciones viarias rurales⁶⁵

1. En la red básica de comunicaciones rurales se incluyen aquéllos que comunican núcleos de población, dan acceso a hitos comunales y ocupan un alto rango en la jerarquía de la red. Algunos de estos caminos siguen los antiguos trazados de vías pecuarias. La componen, al menos, los siguientes:

- Camino del Canal Imperial de Aragón
- Camino del Real
- Camino del Lampero
- Camino de Luceni
- Camino de Figueruelas
- Camino de Cabañas de Ebro
- Camino de Luceni a El Pozuelo
- Camino de la Pedregosa
- Camino del Portazgo
- Camino de la Estanca
- Camino de la Higuera
- Camino del Tollo
- Camino de Alagón.

2. En ella se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso⁶⁶:

- a) El régimen jurídico, de uso y de edificación, 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) Cuando se efectúen mejoras en el firme, 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.
- c) Las distancias mínimas de vallados y edificaciones son:
 - Vallados: 5 m del eje ó 3 m del borde si el camino estuviese pavimentado
 - Edificaciones: 10 m del eje ó 8 m del borde si el camino estuviese pavimentado

Art. 129⁶⁷. Protección del sistema de infraestructuras hidráulicas

1. Con el fin de preservar su función como corredores biológicos, no se permitirá la cubrición mediante tubo de las acequias principales integrantes de la red básica que se considera integrada por los siguientes elementos:

- Acequia de Luceni
- Acequia de Pedrola y el Cascajo
- Acequia del Pino Real
- Acequia de Alcaidín
- Acequia de río Laufén
- Acequia de los Paleros
- Acequia de los Olivos

⁶⁴ Anterior 138.

⁶⁵ Se ha reducido su contenido por la necesidad de cumplir con la prescripción impuesta en el Acuerdo de 2 de octubre de 2018 del CPUZ.

⁶⁶ Se elimina la referencia al SNUE, en cumplimiento de la prescripción impuesta en el Acuerdo CPUZ de 1 de marzo de 2022.

⁶⁷ Anterior 139.



- Acequia del Mojón
- Acequia del Azuer
- Otras acequias menores

2. En el caso de que se proceda al revestimiento de sus cajeros u otras actuaciones de mejora de la eficacia hidráulica de los cauces, deberán emplearse alternativas que compaginen su mejor funcionamiento hidráulico con el aporte hídrico a la vegetación acompañante.

Art. 130⁶⁸ Servidumbres de infraestructuras de transportes de energía

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

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 fijadas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09⁶⁹.

2. Protección de gasoducto

Se definen diversas bandas o zonas en función de la distancia al eje de la conducción:

TERRENO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
ABIERTO	2 m.	Entre 2 y 4,5 m.	Entre 4,5 y 10 m.
CULTIVO	2 m.		Entre 2 y 3,5 m.

Las condiciones aplicables a dichas bandas o zonas son las siguientes:

- Zona 1: Prohibido realizar trabajos de profundidad superior a 70 cm, plantar árboles o arbustos, así como cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 2: Prohibido plantar árboles o arbustos, así como realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.
- Zona 3: Prohibido realizar cualquier tipo de construcción, ya sea provisional o permanente.

3. Servidumbres aeronáuticas⁷⁰

Se estará a lo dispuesto en los Decretos de 24/2/1972 y 9/7/1974 s/. Aeropuertos y Navegación Aérea y, además, en lo que pueda afectar al Término Municipal de Pedrola, a lo dispuesto en el Plan Especial del Sistema General Aeroportuario de Zaragoza (PEGSA) aprobado definitivamente por acuerdo de Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en sesión de 14 de septiembre de 2005.

Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos en cada categoría de suelo no urbanizable

Sección 1ª. Suelo no urbanizable especial (SNU-E)⁷¹

⁶⁸ Anterior 141.

⁶⁹ La nueva redacción trae causa del cumplimiento de la recomendación de la dirección General de Política Energética y Minas del Mº de Industria, Energía y Turismo contenida en su Informe de 14 de julio de 2015.

⁷⁰ El añadido trae causa del Informe de 8 de julio de 2015 de la Dirección General de Ordenación del Territorio de la DGA.

⁷¹ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Informe de Legalidad de 24 de noviembre de 2016, se ha eliminado la referencia a la categoría Protección del ecosistema productivo agrario Huerta, que pasará al SNUG. Posteriormente, en cumplimiento de las prescripciones impuestas por la CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, ordenando categorizar como SNU-G todas las categorías de SNU-E que en el mismo se indican, se han eliminado de dicha categoría, Sotos y riberas fluviales, Suelo estepario, Actividades vinculadas a carreteras, Sistema General de espacio libre público, Red de comunicaciones viarias rurales y Explotación minera. En consecuencia se han reordenado y reenumerado los artículos anteriores de esta sección, quedando incluida, por prescripción del acuerdo de 2 de octubre de 2018 del CPUZ, la subcategoría de Cauces/Láminas de agua.



Art. 131⁷² Definición y régimen general

1⁷³. 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 Directrices de Ordenación Territorial o la legislación sectorial (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural); así como aquéllos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado por el PGOU, podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

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 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, cuando corresponda, el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

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

Art. 132⁷⁴ Áreas en Suelo no Urbanizable Especial⁷⁵

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

A. Dominio Público Pecuario

B. Red viaria/ferroviaria principal

C. Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU

D. Riesgos naturales. Inundación

E. Cauces/Láminas de Agua

Art. 133⁷⁶ Protección de vías pecuarias y Dominio Público Pecuario⁷⁷

⁷² Anterior 127.

⁷³ Se elimina: "en razón de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, culturales" en cumplimiento de las prescripciones impuesta por la CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017.

⁷⁴ Anterior 128.

⁷⁵ En cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Informe de Legalidad de 24 de noviembre de 2016 se ha eliminado el anterior apartado B que hacía referencia a la Protección del Ecosistema productivo agrario Huerta, que ha pasado a integrarse en el SNUG. Posteriormente, en cumplimiento de las prescripciones impuestas por la CPUZ en su Acuerdo de 30 de noviembre de 2017, ordenando categorizar como SNU-G todas las categorías de SNU-E que en el mismo se indican, se han eliminado de dicha categoría, Sotos y riberas fluviales, Suelo estepario, Actividades vinculadas a carreteras, Sistema General de espacio libre público, Red de comunicaciones viarias rurales y Explotación minera En consecuencia se han reenumerado los epígrafes a partir del mismo. Finalmente, por prescripción del acuerdo de 2 de octubre de 2018 del CPUZ, la subcategoría de Cauces/Láminas de agua.

⁷⁶ Anterior 129.

⁷⁷ Artículo modificado en cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su acuerdo de 30 de noviembre de 2017.



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 transterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

2. En el Plano P.O. 1,1. Estructura General se recoge el dominio público pecuario de las vías pecuarias que cruzan el municipio de Pedrola. Las redes de vías pecuarias y Dominio Público Pecuario catalogadas por la Diputación General de Aragón e incluidas en el Plan General como Suelo no Urbanizable Especial son las siguientes:

- Cañada Real de Magallón. Anchura en todo su recorrido: 75,22 m
- Vereda Malas Bragas al Collado de Tipte. Anchura en todo su recorrido: 20,00 m

3. 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.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma ostenta la competencia para la clasificación, 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.

5. 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 corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

6. Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria.

7. En particular se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

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

- a) Los vallados transversales
- b) Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones
- c) Actividades extractivas.
- d) Vertidos de cualquier clase
- e) Cultivos, plantaciones y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido

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

Art. 134⁷⁸ Red viaria/ferroviaria principal

2. Régimen en lugares próximos a carreteras.

2.1. Para carreteras de la Red de Interés General del Estado, se estará a lo dispuesto por la Ley de Carreteras y sus reglamentos (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras⁷⁹; Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2/sep, en su versión última). En todo caso, deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando dentro de las

⁷⁸ Anterior 130.

⁷⁹ La actualización de la referencia normativa es consecuencia del cumplimiento del requerimiento realizado por la Dirección General del Mº de Fomento para el emisión de su Informe favorable de 26 de julio de 2017.



zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes, si su implantación influye negativamente en las condiciones de seguridad y/o de servicio del acceso existente⁸⁰.

2.2. 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 (BOA 30/dic/1998).

2.3. 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.

⁸⁰ Adición como consecuencia de la Condición 2 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento de 26 de julio de 2017.



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
- 100 m. en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, en toda la longitud de la variante
- 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.

Para las nuevas edificaciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; BOE 18/11/2003) y en su caso en la normativa autonómica.

En todo caso, si con ocasión de la modificación del trazado de cualquier infraestructura viaria de las relacionadas en los apartados 2.1. y 2.2 se alterara la inicial línea límite de edificación, las construcciones preexistentes que cumplieron con la anterior línea límite de la edificación seguirán entendiéndose como legales, siendo únicamente las obras de nueva construcción que su titular realice en dicha parcela desde entonces afectada las que deban situarse fuera de la nueva línea límite de la edificación⁸¹.

2.4. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación conservación o explotación del dominio público viario⁸².

2.5 Será necesario que los promotores de las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación, llevan a cabo estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre y Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre) y, en su caso, en la normativa autonómica.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de las construcciones previa autorización del M^º de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público⁸³.

El Estudio de Ruido deberá contener los correspondientes mapas de isófonas⁸⁴.

2.6. Las actividades a desarrollar en las zonas de protección de la carretera deberán cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, de forma y manera

⁸¹ La adición es consecuencia del cumplimiento de los requerimientos realizados por la Dirección General del M^º de Fomento para el emisión de su Informe favorable de 26 de julio de 2017.

⁸² Adición como consecuencia de la Condición 3 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^º de Fomento de 26 de julio de 2017.

⁸³ Adición como consecuencia de la Condición 8 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^º de Fomento de 26 de julio de 2017

⁸⁴ Adición como consecuencia de la Condición 9 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del M^º de Fomento de 26 de julio de 2017



que no se afecte al normal funcionamiento de las carreteras, en especial con la emisión de humo, vapores u otras sustancias volátiles que pudieran invadir la calzada de dicha vía y reducir la visibilidad o causar molestias a los usuarios de la misma, lo que representaría un riesgo para la seguridad vial.⁸⁵

2.7 Cualquier actividad prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Mº de Fomento, o cualquier otras Administración Pública titular de una vía, debiendo incluirse en el documento técnico en el que se detalle la misma las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos⁸⁶.

3. Régimen en lugares próximos a vías férreas

3.1. Se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30/jul s/.Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31/7/87), Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF), (BOE 30 septiembre 2015, núm. 234) y Reglamento (RSF) aprobado por RD 2387/2004, de 30 de diciembre.

3.2. Los terrenos contiguos a las vías férreas están sujetos a limitaciones respecto de alineaciones, construcciones de todas clases, apertura de zanjas, plantaciones, etc., según el cuadro siguiente.

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE EDIFICACIÓN
NO URBANO	8 m.	Entre 8 y 70 m.	50 m
URBANO CONSOLIDADO	5 m.	Entre 5 y 8 m.	20 m [si es compatible con el PGOU (Orden FOM/2230/2005 de 6/jul)]

Las distancias expresadas para definir las zonas de servidumbre y de afección se refieren a la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte, del terraplén, o de los muros de sostenimiento con el terreno natural, y pueden ser modificadas en casos concretos por el Ministerio de Fomento, siempre que quede acreditada la necesidad de la modificación y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril.

3.3. Se definen las siguientes zonas de protección:

a) **Dominio Público:** constituida por los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y una franja de terreno a cada lado de 8 metros de anchura.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas justificadas, podrá autorizarse el cruce aéreo o subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b) **Zona de protección:** constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de estas aristas 70 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente a la vía férrea. Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

c) Dentro de las zonas de dominio público y de protección, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambio de destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, requieren de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

d) **Límite de edificación:** a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación a 50 m de la

⁸⁵ Adición como consecuencia de la Condición 10 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento de 26 de julio de 2017.

⁸⁶ Adición como consecuencia de la Condición 11 del Informe Favorable de la Dirección General de Carreteras del Mº de Fomento de 26 de julio de 2017.



arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Entre la línea ferroviaria y la línea límite de edificación está prohibida toda obra de construcción, reconstrucción o ampliación, excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Así mismo, están prohibidas nuevas líneas eléctricas de AT.

Con carácter previo al inicio de cualquier acción urbanizadora dentro de la zona de protección deberá solicitarse la correspondiente autorización al Gerente de Producción de Zaragoza de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Av. Clavé s/nº, antigua estación Zaragoza-Portillo, 4ª planta; 50004 Zaragoza), remitiendo Memoria de la actuación y copia del Proyecto de obras.

Art. 135⁸⁷ Riesgos naturales: Inundación⁸⁸

1. En el Plano de Estructura del Plan General se han delimitado dentro de esta categoría los terrenos del norte del término municipal afectados por la zona del flujo preferente del río Ebro, considerados como inundables conforme a la legislación vigente, que los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación. Así como aquellos terrenos incluidos en vales cuya superficie de cuenca, impermeabilidad del sustrato, fondo plano y escasos elementos transversales facilitan rápidos procesos de escorrentía superficial, que ocasionalmente pueden concitar riesgos de inundación producidos por los barrancos de Juan Gastón, Innominado y del Bayo, conforme a lo analizado en el Estudio de Inundabilidad de Julio de 2020.

2.- Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

3.- En todo caso, conforme a lo dispuesto en el art. 9.2 Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, dentro de los usos y actividades permitidas sólo podrán ser autorizadas aquellas no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en el artículo 9bis del mencionado corpus legal.

Art. 136 Cauce y láminas de agua⁸⁹

1. Se incluyen en esta categoría el cauce del sistema local de barracos, así como las superficies correspondientes al embalse de La Loteta, Canal Imperial de Aragón y humedal de La Fuempudia, que han sido convenientemente reflejados en el Plano de Estructura.

2.- Con carácter general y conforme a lo dispuesto en el art. 5 del texto refundido de la Ley de Aguas no se autoriza hacer labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas. Solamente se permiten las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de las superficies que la integran.

Art. 137⁹⁰ Yacimientos arqueológicos y elementos catalogados en SNU⁹¹

1. En los planos de ordenación se indican los elementos del patrimonio cultural emplazados en el medio rural merecedores de protección.

2. Se establece el entorno de protección que indica el estudio arqueológico propio o, en su defecto, en una franja de 100 m en torno a los mismos. Los bienes culturales incluidos en dicho catálogo

⁸⁷ Anterior 131.

⁸⁸ La adenda del apartado 1 se debe al cumplimiento de la prescripción del Acuerdo del CPUZ de 1 de marzo de 2019.

⁸⁹ Nuevo artículo en cumplimiento de la prescripción impuesta en el acuerdo de 2 de octubre de 2018.

⁹⁰ Anterior 132-

⁹¹ La adición es consecuencia del Informe de 20 de febrero de 2017 de la CHE.



se refieren a los siguientes elementos y/o localizaciones:

- BIC Canal Imperial de Aragón
- Almenara de Santiago Apóstol
- Huerta del Duque
- Molino
- Atalaya I y Atalaya II
- Retuer
- Dehesa de la Duquesa
- Dehesa de la Duquesa II
- Fuempudia
- Paridera de Chalico
- Herrerías
- Ermita de Nuestra Señora del Pilar

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 Provincial de Patrimonio Cultural, previa a la licencia correspondiente.

4. Además de lo anterior, requerirán autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actuaciones previstas en el PGOU:

a) La recuperación del cauce y las riberas del Canal Imperial, incorporándolos como espacio libre transitable, incorporando arbustos y zona ajardinada.

b) Incorporación de un nuevo acceso de conexión sobre el Canal Imperial al oeste del núcleo, en la zona de nuevos desarrollos urbanizables.

c) Rehabilitación de la Almenara de Santiago Apóstol.

d) Cruces y paralelismos con el Canal Imperial de las nuevas redes de saneamiento y de abastecimiento proyectadas.

Sección 2ª: Suelo no urbanizable genérico (SNUG)⁹²

Art. 138⁹³ Definición

1. Constituyen esta categoría el resto de suelos clasificados como “no urbanizables” (que no son objeto de protección especial), por su valor agrícola base del sistema productivo agrario, con objeto de asegurar la existencia y mantenimiento de los usos agrícolas (uno de los pilares económicos del municipio) en aras del equilibrio territorial y del desarrollo sostenible a medio y largo plazo, y capaces para albergar aquellas actividades que no tienen cabida en la población, y que están prohibidas en otras categorías sustantivas del SNUE, ya se trate de espacios agrícolas u otros vinculados a usos existentes que excluyan la dedicación agraria.

2. El uso principal de esta clase de suelo es el 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.

⁹² Ampliado, inicialmente, el elenco de esta categoría en cumplimiento de la prescripción impuesta en dicho sentido por el Acuerdo del CPUZ de 30 de noviembre de 2017. En cumplimiento de la prescripción impuesta en el Acuerdo de 2 de octubre del 2018 del CPUZ se han reducido las categorías de SNU-G como se indica en la nota siguiente. En consecuencia, igualmente, se ha eliminado los anteriores arts. 136 [Terrenos sujetos a protecciones sectoriales complementarias] y 140 [Explotaciones mineras no permitidas], y se han trasladado al Capítulo 1 de este Título [Régimen General] los arts. 137 [Ley de Aguas. Zonas de servidumbre y policía], 138 [Sistema general de comunicaciones vías rurales], que ha pasado a denominarse “Camino Rurales” y 139 [Protección del Sistema de Infraestructura Hidráulicas].

⁹³ Anterior 133.



3. Se distinguen las siguientes categorías⁹⁴:

- Genérico común/secano tradicional
- Protección del ecosistema natural:
- Protección del Ecosistema Productivo Agrario: Huerta
- Riesgos Naturales: Inundación por Arroyada

Su concreta ubicación se encuentra en los Planos de Ordenación correspondientes del PGOU.

Art. 139⁹⁵ Régimen General⁹⁶⁹⁷.

1. El presente régimen servirá de aplicación específica a los Suelos No Urbanizables Genéricos de Secano, Actividades Vinculadas a la Carreteras y SG de Espacio Libre con las especificidades o limitaciones que, para cada concreto caso, figuran en la tabla resumen de usos; respecto del resto de tipos de suelo no urbanizables genéricos servirá de régimen de referencia en cuanto no contradiga su correspondiente régimen específico.

2. En 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
- Uso residencial en la categoría de vivienda rural, siempre y cuando no exista posibilidad de formación de nuevos núcleos de población, para lo cual el Plan establece las condiciones necesarias, con un criterio restrictivo
- Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas

3. En SNUG podrán autorizarse a través del procedimiento especial (art. 36 del TRLUA-14) y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones, instalaciones o usos:

- Las que puedan considerarse de interés público y hayan de emplazarse en medio rural (art. 35.1 a) del TRLUA-14).
- Obras de renovación de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de dichas construcciones (art. 35.1 c) del TRLUA-14).
- El uso residencial no rural o unifamiliar aislado, tanto permanente como ocasional (casetas de fin de semana), definido en el art. 35.1 b) del TRLUA-14, está prohibido

Art. 140⁹⁸. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural

1. El Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural, bajo un único régimen jurídico urbanístico, comprende las siguientes unidades ambientales convenientemente diferenciadas e identificadas en el Plano de Estructura⁹⁹:

⁹⁴ Por aplicación de la prescripción impuesta en el Acuerdo de 2 de octubre del 2018 del CPUZ se han reducido las categorías de SNU-G, mediante fusión de las anteriores suelos esteparios y sotos y riberas en la de "Protección del Ecosistema Natural" y por eliminación de las anteriores Explotaciones mineras, Actividades vinculadas a carreteras, Sistema general de espacio libre público y Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias (a) Red de comunicaciones viarias rurales; b) Explotaciones Mineras No Permitidas.; c) Infraestructuras hidráulicas (acequias); d) Servidumbres de Aguas; e) Servidumbres de infraestructura de transporte de energía).

⁹⁵ Anterior 134.

⁹⁶ La adición trae causa del cumplimiento de prescripciones del Informe de Legalidad del CPUZ de 26 de noviembre de 2016 y de la actualización de las remisiones normativas a la legislación vigente.

⁹⁷ Se elimina la referencia a "Explotaciones Mineras", por ser una categoría eliminada del SNUG por mor del acuerdo del CPUZ de 2 de octubre de 2018 y cuya inclusión en este artículo se advirtió como error material a subsanar en el acuerdo del CPUZ de 1 de marzo de 2019.

⁹⁸ Anterior 135.

⁹⁹ En cumplimiento de la prescripción del Acuerdo de 2 de octubre de 2018 se elimina la referencia a: Cauces / láminas de agua. En consecuencia, se ha ajustado la redacción de todo el artículo a dicha singularidad.



- a) **Sotos y riberas fluviales:** integra los escasos espacios naturales fluviales conformados, fundamentalmente, por las riberas del sistema local de barrancos, que se tratan en el Plan General como corredores verdes, continuos y conectados con los espacios adyacentes. El valor de las riberas y fluviales estriba tanto en su singularidad paisajística, ya que las masas arboladas son muy poco frecuentes en los espacios agrícolas de secano intensamente cultivados como el de Pedrola, como en las especies vegetales y faunística cuyo hábitat natural reside en estas zonas.
- b) **Suelo estepario:** recoge las superficies ocupadas por formaciones arbustivas, fundamentalmente (dado que arbóreas prácticamente no existen), que crecen sobre los suaves relieves localizados al sur de la autopista AP-68. La vegetación potencial corresponde al matorral de coscoja y escambrón del *Rhamno-Cocciferetum*, que estaría representado, en su etapa madura, por un matorral denso de coscoja acompañado de escambrón y sabina negra y, en condiciones adecuadas, por un pinar bien estructurado de pino carrasco. Igualmente, la vegetación gipsófila cubre las laderas y sistemas de vales, especialmente la cuenca del barranco del Bayo

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

3. Condiciones de protección del ecosistema natural

A) En la categoría del Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema natural, se aplicará 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 y culturales compatibles.

Salvo que en el futuro se establezcan limitaciones mayores por la aprobación de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales o por otros instrumentos de protección del medio ambiente o de desarrollo del Plan General, en los suelos no urbanizables especiales 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.

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

- a) No se admiten otros usos que los vinculados a las actividades agrarias existentes, con la consideración de usos tolerados.
- b) Se prohíben expresamente:
 - Las nuevas roturaciones
 - La tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural
 - Las actividades extractivas, salvo lo indicado específicamente

C) 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:
- Usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el esparcimiento al aire libre en espacios controlados: 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, 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 la implantación de cualesquiera otros nuevos usos y actuaciones específicas de interés público

D) Se prohíben las actividades residenciales, salvo que se excepcionalmente de viviendas de guardas forestales y viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos.

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

F) En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen y supongan una pérdida significativa de recursos naturales deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que les corresponden.

H) En todos los casos, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de caza, pesca, montes, espacios naturales, atmósfera, agua, información y educación ambiental, prevención y protección ambiental, y residuos.

Art. 141¹⁰⁰ Régimen específico del Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario: Huerta¹⁰¹.

1. Definición y áreas

¹⁰⁰ Anterior 142.

¹⁰¹ Este artículo es el anterior art. 133, el traslado a esta sección de SNUG trae causa del cumplimiento de la prescripción impuesta por el CPUZ en su Informe de Legalidad de 24 de noviembre de 2016. Y el anterior 142 en la versión de mayo de 2018, del que se ha eliminado del apartado 3 los puntos a) y b) en aplicación de la prescripción impuesta en el acuerdo del CPUZ de 2 de octubre de 2018, que tenía el siguiente tenor:

“3. Los usos se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados, con las siguientes salvedades:

a) No se permiten las actividades extractivas sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente. Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente a ‘Huerta’ en el momento de la aprobación del PGOU podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. El resto de las actividades extractivas existentes se considerarán fuera de ordenación

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones de interés público, no se permiten las siguientes:

Las actividades descritas como vertido o tratamiento de residuos o desechos”

En los planos del Plan General se delimita como Suelo No Urbanizable Genérico de protección del ecosistema productivo agrario el conjunto de los terrenos que se considera necesario preservar del proceso urbanizador en razón de su productividad agrícola o ganadera, actual o potencial.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario los terrenos incluidos en la siguiente categoría:

- Huerta

2. Suelo de 'Huerta'

a) Se califican como suelos de protección de 'Huerta' aquellos identificados con la unidad paisajística de parcelas dedicadas al cultivo en regadío, estrechamente vinculada al núcleo de Pedrola, que mantiene una elevada productividad agrícola y de rentas, y permite gozar del beneficio ecológico/cultural del paisaje tradicional de este sector de la Depresión del Ebro. El Plan General de Ordenación Urbana propone una decidida conservación del medio agrícola recogido en esta clase.

b) El Plan conmina a la conservación, mejora y desarrollo del medio a los suelos calificados como protección de la huerta, que comprenden aquellos suelos ricos y evolucionados, al sur de la acequia de Luceni y carretera N-232.

3. Los usos se ajustarán, con carácter general, a las mismas normas del de protección del ecosistema natural; los usos agrícolas de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

4. En todos los movimientos de tierras o proyectos de obras que se presenten a trámite **con relación a las parcelas de esta categoría aledañas hasta trescientos metros (300 m) a las cartografiadas como riesgo de inundación por arroyada superficial, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del mencionado riesgo de inundación por arroyada superficial y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con dicho riesgo. Los Servicios Técnicos Municipales determinarán, en última instancia y de manera justificada, las parcelas afectadas por la presente condición.**

5. En el Plano de Estructura del Plan General, mediante una línea discontinua, se han delimitado dentro de esta categoría los terrenos del norte del término municipal afectados por la zona de la T-500 del río Ebro, considerados como inundables conforme al art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio la legislación vigente, que los hacen naturalmente inadecuados para la urbanización y edificación; en razón de ello, dentro de los usos y actividades permitidas por el presente artículo, sólo podrán ser autorizadas aquellas que se ajusten a lo previsto en el artículo 14bis del mencionado Reglamento de dominio Público Hidráulico.

TÍTULO OCTAVO EFICACIA Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Capítulo 1. Disposiciones generales¹⁰².

Art.142 Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1. El Ayuntamiento de Pedrola constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

¹⁰² Al haberse eliminado el anterior art. 142 por cumplimiento de la prescripción del acuerdo del CPUZ de 1 de marzo de 2019, se renumeran a partir del anterior el resto de artículos.



a) De carácter general:

- La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.
- La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.
- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento:

- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento:

- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.
- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación

- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar decidido apoyo.
- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Art. 143 Instrumentos de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de Planeamiento de desarrollo o derivado.
2. Instrumentos de Gestión.
3. Instrumentos de Ejecución.

Capítulo 2. Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Art. 144 Desarrollo del Plan General

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones del [TRLUA-14](#) y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Art. 145 Planes Parciales

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.
2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los



mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 del [TRLUA-14](#) y [artículos concordantes en vigor](#) del RPA-02.

3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere el artículo [32.3](#) del [TRLUA-14](#) deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Art. 146 Planes Especiales

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 del [TRLUA-14](#) y [los artículos](#) del Título III del RPA-02 [que se mantienen en vigor](#).

2. 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 unidades de ejecución en suelo urbano.
- Otras finalidades análogas.

Art. 147 Estudios de Detalle

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 del [TRLUA-14](#) y [los artículos](#) del Título IV del RPA-02 [que se mantienen en vigor](#).

2. A los efectos de lo indicado en el art. 67.3 del [TRLUA-14](#), se establece que los Estudios de Detalle podrán crear nuevo viario público o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.
- g) La escala mínima de los planos será 1:500.

Capítulo 3. Instrumentos de gestión

Sección 1ª: Reglas comunes



Art. 148 Sistemas de Actuación o Modalidades de Gestión

1. Los Sistemas de Actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la ejecución sistemática del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.
2. El Plan establecerá oportunamente cualquiera de las modalidades de gestión previstos por la legislación urbanística de aplicación., de no hacerlo así, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la respectiva Unidad de Ejecución.
3. Constituyen modalidades de actuación administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.
4. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación y urbanizador, así como aquellos otros que pudiera determinar en un futuro la legislación urbanística aplicable. Si dicha Norma estableciera nuevas modalidades de gestión o suprimiera alguna de las clases existentes, se estará a lo dispuesto al respecto en sus Disposiciones Transitorias.
5. La aplicación de cualquiera de los Sistemas de Actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución.

Sección 2ª: Reparcelación

Art. 149 Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan o la normalización de fincas, cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos [133](#), [142 g](#)), [143](#) y [144](#) del [TRLUA-14](#).
4. No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos por el artículo 73 a) b) y e) del Reglamento de Gestión y si así se declara expresamente por el Ayuntamiento, lo cual tendrá los siguientes efectos:
 - a) Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
 - b) La cesión de derecho al Ayuntamiento de Pedrola en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.
 - c) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la urbanización pendiente en la respectiva proporción que corresponda.
 - d) Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberán cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitados.
5. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme determine la legislación urbanística de aplicación.

Sección 3ª Modalidades de actuación directa

Art. 150 Sistema de expropiación



1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 149 del [TRLUA-14](#), obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de Ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El coste de las expropiaciones y demás conceptos contemplados en el art. 31 del [Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales](#) (en adelante TRLHL), cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los fines del art. 198 del RGU, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.
3. La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará, en tanto no sea desarrollado el Reglamento de Gestión Urbanística Aragonés, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 201 a 208 del [TRLUA-14](#), en relación con el Capítulo IV del Título V RGU.

Art. 151 Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesiones obligatorias y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.
2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 150 del [TRLUA-14](#).
3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Sección 4ª: Modalidades de actuación indirecta

Art. 152 Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización legalmente establecidos en la legislación urbanística vigente, presentan el Programa de Compensación y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, en cuyo caso no resulta precisa la constitución de la Junta de Compensación, ex art. 151.3 del [TRLUA-14](#).
2. Para poner en marcha el sistema será necesaria contar con propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, lo que si no se logra en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento derivado o de la delimitación de la unidad de ejecución facultará al Ayuntamiento para actuar conforme prevé el artículo 152.2 del [TRLUA-14](#).
3. La tramitación y aprobación de los Estatutos y Bases y la constitución de la Junta se efectuará conforme a los artículos 154 y ss. del [TRLUA-14](#).
4. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Art. 153 Sistema por Urbanizador

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, el urbanizador, que no tiene por qué ser titular de los terrenos afectados por la unidad de ejecución, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes, conforme a lo previsto en el artículo 159 y ss. del [TRLUA-14](#).



2. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, en los términos establecidos en el programa de urbanización.

Capítulo 4. Instrumentos de ejecución

Art. 154 Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 155 Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones y Mediciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 156 Proyectos de urbanización¹⁰³

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 137 del TRLUA-14 y 159 a 162 del RPA-02, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2. Los Proyectos de Urbanización de nuevos desarrollos residenciales:

a) Deberán justificar la conveniencia de establecer redes de saneamiento separativas o unitarias para aguas residuales y de escorrentía y plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a colectores.

b) El Proyecto de construcción y mantenimiento de los colectores deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas, utilizando los mejores conocimientos técnicos disponibles que no redunden en costes desproporcionados, para conseguir una adecuada estanqueidad de los sistemas colectores, de forma que se limiten las filtraciones.

c) Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán

¹⁰³ La adición es consecuencia del Informe de 20 de febrero de 2017 de la CHE.



dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada, para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en funcionamiento habitual como en caso de fallo.

d) Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

e) En la medida de lo posible, las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanos residenciales serán conectadas con la red municipal.

3. Los Proyectos de Urbanización de nuevos desarrollos industriales:

a) Deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía si lo precisan, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.

c) Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a la red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, si se prevé su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.

Art. 157 Proyectos de edificación

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

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

3. Salvo que quede justificada su innecesariedad, y aceptada por los Servicios Municipales, con carácter general los proyectos técnicos de edificación incluirán la oportuna protección frente a los rayos de la construcción. El diseño y análisis de su dimensionamiento se verá condicionado en función del tipo y dimensiones de cada respectiva construcción.¹⁰⁴

Art. 158 Proyectos de actividades e instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el art. 71 y ss de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (LPPAmbAr), en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y

¹⁰⁴ La adición trae causa del cumplimiento de la Prescripción 14ª del Informe de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.



Establecimientos Públicos de Aragón, en el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y Pliego de Condiciones y Mediciones.

TITULO NOVENO.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Capítulo 1. Patrimonio arquitectónico.

Art. 159 Objeto del Catálogo

1. De acuerdo con el art. 47.1 c) del TRLUA-14 en relación con el art. 56 del RPA-02 se crea el Catálogo de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del Plan General de Ordenación del Municipio de Pedrola a todos sus efectos administrativos y fiscales.

2. El objeto del Catálogo y Normativa relativos a Patrimonio Arquitectónico es garantizar la salvaguarda de aquellos edificios declarados Bienes de Interés Cultural.

3. En función de dicho interés se establecen cuatro grados de Protección: Integral, Estructural, Ambiental y Conjuntos Urbanos.

Art. 160 Principios generales de Intervención y Conservación

1. En los edificios protegidos de forma individualizada, se harán prevalecer rehabilitación y permanencia sobre cualquier otra determinación del Plan.

2. Los edificios protegidos individualmente, no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que resulte imprescindible eliminar para su adecuación estructural, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio protegido, comportará la obligación de su reconstrucción.

3. La determinación de las intervenciones que se podrán o habrán de realizar en cada edificio protegido, dependerá de:

- La documentación del inmueble aportada como información previa a la concesión de licencia de obras.
- La inspección realizada por parte de los servicios técnicos municipales y/o en su caso por el Servicio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma, o los técnicos designados al efecto.

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

5. En los edificios catalogados por su interés estructural o ambiental, que no alcancen la edificabilidad propia de la zona a que pertenecen, y siempre que ello resulte compatible con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de su zona.

6. Cuando, excepcionalmente, en cualquier grado de protección de los reseñados en el punto anterior, se autorice la sola restauración de la fachada del edificio se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de los componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer motivadamente el Técnico Municipal:

- Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieron los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4,50 metros.



- Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobreelevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.
- Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

Artículo 161 Documentación para solicitud de licencias

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios catalogados deberán aportar, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obra, el detalle de los siguientes extremos:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:50 del edificio en su situación actual.
- b) Descripción topográfica del edificio y de sus elementos más característicos.
- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones donde se requiere la actuación.
- d) Alzado completo del frente de la calle y montajes fotográficos e infográficos que justifiquen las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 162 Grado I. Protección Integral

Se asigna a edificios y elementos que en función de su excepcional valor arquitectónico o histórico-artístico y con independencia de su estado físico, es preciso conservar en su integridad, evitando sobre ellos cualquier actuación que desvirtúe su valor.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Integral se registrarán por las Normas siguientes:

- 1.- Los edificios deben conservar su estructura y disposición general, manteniendo íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: patios, escaleras, huecos, cerramientos, etc.
- 2.- Únicamente se permitirán intervenciones que no afecten a dichos elementos y las obras se limitarán a:
 - La restauración
 - La reposición de elementos
 - Modernización y actualización de instalaciones.Ello no excluye la demolición de elementos añadidos al inmueble, siempre que no participen de interés arquitectónico asociado a estilos arquitectónicos posteriores a su construcción.
- 3.- Cuando la recuperación y la función del edificio lo justifique, se permitirán obras de modernización de tabiquería y cerramientos interiores, siempre que no afecten a la distribución general ni a la estructura resistente, ni desvirtúen la tipología original del edificio.
- 4.- Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Artículo 163 Grado II. Protección Estructural

Se asigna a aquellos edificios de interés que participan de especial valor arquitectónico en alguna de sus partes o elementos constitutivos u ofrecen soluciones constructivas, compositivas o tipológicas singulares.

Las actuaciones sobre edificios a los que se asigna Protección Estructural se registrarán por las siguientes normas:

1. Se permitirán obras destinadas a consolidar o restablecer la tipología original del edificio, cuando ésta hubiera sido alterada.



2. Las obras permitidas se limitarán a:

La restauración

La reposición de elementos

Cambios de tabiquería derivados de reordenación interior que no afecten a la estructura resistente.

Modernización y actualización de instalaciones.

No se permitirán añadidos salvo que resulten imprescindibles para la reutilización del edificio, en los términos fijados en el punto 5 del art. 156.5.

3. Siempre que ello sea posible, se mantendrá íntegramente la fachada del edificio, dimensiones de huecos y materiales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones primitivas en el caso de que hubieran sido alteradas. Cuando por el estado de la edificación no sea posible su mantenimiento, el diseño del edificio renovado integrará en sí el/los elemento/s a conservar reseñados en el Catálogo.

4. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales.

Artículo 164 Grado III. Protección Ambiental

1. Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental, que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan. Afectará también a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza o un escenario urbano típico o con personalidad histórica o pintoresca (aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor), deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en su caso de obra de nueva planta o ampliación, deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente, o en caso de desconocerse aquellos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

2. Las actuaciones posibles sobre los elementos catalogados en este grupo se adecuarán a las siguientes condiciones:

- a) Se mantendrán en su actual lugar o situación.
- b) Se admiten las obras que se encaminen a su restauración, recuperando texturas, colores y tratamientos originales, preservando, además, las siguientes características de los edificios:
 - Altura.
 - Volumen
 - Gálibo
 - Elementos compositivos ornamentales
 - Relación de huecos y vanos

3. La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que obtengan la declaración de ruina. En este caso, se deberán satisfacer tanto las condiciones expresadas en las normas de la zona en que se sitúe, como las condiciones que el técnico municipal imponga en cada caso para preservar unas condiciones ambientales equivalentes al entorno en el que se situaba el edificio derribado.

4. En términos generales, en todos los edificios catalogados por su interés ambiental podrán acometerse obras de rehabilitación, de reconstrucción o de sustitución con obligación de mantener, como mínimo, la fachada del edificio original y los elementos comunes que pudieran ser de interés (zaguán, escalera, patio, etc.). El resto de las condiciones edificatorias, en caso de procederse a la renovación vendrán definidas por las normas generales y las específicas de la zona en que se sitúe el edificio.

Artículo 165 Grado IV. Protección de Conjuntos Urbanos



1. En este nivel de protección se integran aquellas construcciones que por sus especiales características de unidad y carácter de la edificación, tipología edificada, ambientación, etc., son objeto de protección tendente a su conservación.

2. Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporarán a este grado de protección todos aquellos conjuntos sobre los que recaiga incoación o declaración como conjuntos de interés cultural en aplicación de la legislación aragonesa de Patrimonio Cultural.

3. Salvo indicación expresa del propio catálogo, o de las ordenanzas o planes especiales de conservación y mejora que pudieran redactarse como complemento de su protección, cada uno de los elementos originarios de un conjunto se asimilarán a todos los efectos al nivel de Protección Ambiental., si bien no se permitirán las agregaciones o segregaciones de las parcelas existentes integrantes del conjunto.

4.- Los planes especiales de conservación y mejora que en el futuro pueden redactarse como complemento de protección determinarán la conservación del tejido urbano y sus tipos edificatorios, y atenderán de forma prioritaria a la preservación de los valores característicos de la escena urbana, de manera que las intervenciones que se propongan no sólo no la distorsionen, sino que contribuyan a su mejor, recuperación y progresivo enriquecimiento.

Artículo 166 Relación de Edificios y Elementos Protegidos¹⁰⁵

Integran el Catálogo del presente PGOU los siguientes bienes:

a) Protección integral:

- BIC conjunto histórico formado por el palacio de los Duques de Villahermosa y la iglesia parroquial de Nª Sra. de los Ángeles [1].
- El tramo aragonés del Canal Imperial de Aragón en su categoría de Conjunto Histórico en la que quedan incluida los inmuebles del mismo que se encuentran en el término municipal de Pedrola, esto es, la Almenara de Santiago Apóstol y el Puente Viejo de Pedrola [16]
- De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1999, se incluye la siguiente relación de escudos y peirones existentes en Pedrola:
 - Escudo del palacio de los Duques de Villahermosa en Plaza de España nº 7. [18]
 - Escudo de los Tumo en la calle Benjamín Tovar nº 3 [19]
 - Escudo de los Sancho en la calle Fernando el Católico nº 38 [20]
 - Escudo de los Logroño en la plaza del Justicia nº 2 [21]
 - Escudo de los Gurrea en la calle Virgen del Rosario nº 14 [22]
 - Escudo de los Sancho Ruiz en la calle Rocasolano nº 45 [23]
 - Escudo del palacio de los Duques de Villahermosa (puerta de acceso lateral por el muro del jardín) en la Avda. de la Diputación, enfrente del nº 24 [24]
 - Escudo de los Logroño en la calle Barrio Nuevo nº 27 [25]
 - Escudo de los Sancho y Bienzobas en la calle Barrio Nuevo nº 36 [26]
 - Escudo de los Sancho-Sarriá en la calle Fernando el Católico nº 24 [27]
 - Escudo de los Sancho Ruiz en calle Rocasolano nº 27 [28]
 - Escudo de los Sancho Cas... en calle Simón nº 3 esquina con plaza de La Justicia [29]
 - Escudo de los Sancho y Bienzobas en calle Virgen del Rosario nº 6 [30]
 - Escudo sin identificar en calle Pignatelli nº 5 [31]
 - Peirón de S. Roque en la plaza de S. Roque [32]

b) Protección estructural:

¹⁰⁵ Los reajustes y añadidos traen causa del cumplimiento de las prescripciones impuestas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.



- Ermita de S. Sebastián [2]
- Ermita de Nª Sra. Del Pilar [3]
- Capilla de la Virgen del Rosario [5]
- Residencia en Avda. Diputación nº 2 [7]
- Ermita de la Fuenpudia [15]
- Molino harinero [17]

c) **Protección Ambiental:**

- Edificio residencial en Pza. S. Roque nº 4 [4]
- Edificio residencial en C/. Benjamín Tovar nº 3 [6]
- Edificio docente es C/. Las Monjas nº 1 [8]
- Edificio residencial en C/. Cervantes nº 1 [9]
- Antiguo archivo de los Duques de Villahermosa en Pza. de España [11]
- Edificio del antiguo matadero municipal en C/. de la Tajada [12]
- Edificio residencial en C/. Fernando el Católico nº 32 [13]
- Edificio residencial en C/. Portillo de las Eras nº 44 [14]

d) **Protección de Conjuntos:**

- **Conjunto urbano de la C/. Rocasolano:** Edificios con fachadas recayentes a la calle Dr. Rocasolano, del número 3 al 35 (ambos inclusive) y del número 6 al 32 (ambos inclusive). [10]

(Nota: Los números señalados entre corchetes al final de cada bien catalogado indican su número de ficha catalográfica y de emplazamiento en la documentación gráfica del Plan).

Capítulo 2. Patrimonio arqueológico y Canal Imperial de Aragón

Artículo 167 Objeto

El objeto de esta normativa es garantizar la protección de los yacimientos y bienes de interés arqueológico del municipio de Pedrola, así como el tramo del Canal Imperial de Aragón a su paso por este Término.

Artículo 168 Grados de Protección

1. En tanto no se realicen estudios rigurosos, a través de las pertinentes prospecciones arqueológicas, sobre el preciso valor de cada yacimiento, el presente PGOU otorga un único grado genérico de protección para todos los conocidos hasta la fecha, cuyo concreto régimen jurídico será el establecido en el Título Tercero de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés (en adelante LPCAr).

2. Al Canal Imperial de Aragón le será de aplicación lo dispuesto en la Resolución de 20 de septiembre de 2000 de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, como Conjunto de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, a favor del tramo aragonés del mismo (BOA 118, de 2 de octubre de 2000).

Artículo 169 Régimen de Actuación

1. La delimitación y protección de los yacimientos y bienes establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Pedrola.

2. En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio en virtud del art.70.2.4 de la LPCAr.

3. Con respecto al Canal Imperial de Aragón se delimita un entorno de protección consistente en una banda de 200 m. de ancho a cada lado del cauce en suelo no urbanizable, de 50 m. en suelo



urbanizable y de 25 en suelo urbano existente. Dicha banda queda reflejada en el correspondiente plano de ordenación. En la zona afectada quedan suspendidas las licencias municipales relativas a todo tipo de obras o actividades hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico o instrumento similar. El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas antes de la entrada en vigor del presente PGOU precisará la resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Artículo 170 Listado de yacimientos¹⁰⁶

Nº Yac.	Yacimiento
1	Dehesa de la Duquesa I
2	Dehesa de la Duquesa II
3	La Fuempudia
4	Paridera de Chalico
5	Herrerías

TITULO DÉCIMO. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.

Art. 171 Tratamiento de elementos visibles.

1. En aplicación del artículo 254 y ss. del TRLUA-14, el Ayuntamiento podrá ordenar, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente 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 máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, mirado-res o su decoración.
- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales se acomodarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Ordenanzas de Edificación de Pedrola.

3. En los supuesto previstos en el art. 261 y ss. del TRLUA-14, y conforme al procedimiento estipulado en los mismos, el Ayuntamiento promoverá la demolición, total o parcial, de las edificaciones que pudieran presentar riesgo de hundimiento¹⁰⁷.

Art. 172 Conservación del medio ambiente urbano¹⁰⁸.

1. 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.

¹⁰⁶ El listado definitivo es consecuencia del cumplimiento de prescripciones impuesto por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

¹⁰⁷ La adición es consecuencia del cumplimiento de la Prescripción 12ª del Informe de la Dirección General de Interior. Protección Civil de la DGA de 15 de enero de 2015.º

¹⁰⁸ Las modificaciones del artículo son consecuencia del cumplimiento de prescripciones impuesto por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Mº de Industria, Energía y Turismo y que fueron Informados Favorablemente el 1 de septiembre de 2015.



2. Toda renovación y/o nueva instalación de líneas eléctricas o telefónicas en suelo urbano o urbanizable en desarrollo, habrá de realizarse mediante conducciones subterráneas o en el interior de las edificaciones. Dicha limitación no será de aplicación en los supuestos contemplados en el art. 61.2 de las presentes Normas.

3. 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.

4. Toda obra nueva, de reforma o de rehabilitación, preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., para acometidas subterráneas.

5. 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.

6. Quedan prohibidas la colocación de puertas o elementos de apertura que invadan la vía pública, así como las antenas parabólicas visibles desde la vía pública.

Art. 173 Fomento de la arquitectura bioclimática, el uso de materiales reciclados en la construcción y la utilización de los energías renovables en los edificios¹⁰⁹.

1. El Ayuntamiento bonificará el ICIO de construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

2. Igualmente, impulsará la reducción del consumo de materiales no renovables en la construcción mediante la aprobación anual de una línea de subvención para aquellos proyectos constructivos que utilicen materiales de reciclado. Dicha subvención podrá ser equivalente de hasta el 95% del ICIO.

3. Siempre que sea posible, el Ayuntamiento aplicará criterios de arquitectura bioclimática y de mejora de eficiencia energética en todos sus edificios públicos. Así mismo, procurará utilizar materiales reciclados en sus obras de reforma, rehabilitación o nueva construcción.

Pedrola, marzo 2022

Coordinador Municipal:

Javier Fanlo Insa, Letrado Asesor

Por el equipo redactor

Daniel Moreno Domingo, arquitecto

¹⁰⁹ Las modificaciones del artículo son consecuencia del cumplimiento de las prescripciones 6 y 7 impuesto por la Dirección General de Ordenación del Territorio de 28 de julio de 2015..



ANEXO I. FICHAS DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO¹¹⁰¹¹¹

1. Clases y categorías de suelo

Clase de suelo	Categoría de suelo	Uso global	Has
Urbano	Consolidado	Residencial	94,25302 ¹¹²
		Industrial	313,3611
	No consolidado	Residencial	13,56518 ¹¹³
	Subtotal		421,18
Urbanizable	Delimitado	Residencial	5,6749
		Industrial	10,7428
	No delimitado	Residencial	14,7325
		SG no adscritos	1,3864
Subtotal		32,54	

CATEGORÍAS ¹¹⁴		has
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	Común	6.722,37
	Huerta	1.814,78
	Protección de Ecosistemas Naturales	1.766,59
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	Dominio Público Pecuario	150,9
	Riesgos naturales, inundación	109,91
	SG. Red viaria y ferroviaria	168,78
	Cauces/Láminas	91,48
	Yacimientos arqueológicos/elementos culturales en SNU	91,48
SU		421,18
SUE		32,53
TOTAL		11.370,00

¹¹⁰ Las modificaciones, excepto la indicada en las notas siguientes, provienen del cumplimiento de las prescripciones impuestas por la CPUZ en su Acuerdo adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017.

¹¹¹ Las modificaciones en marrón, provienen del cumplimiento de las prescripciones derivadas del Acuerdo del CPUZ de 1 de marzo de 2019.

¹¹² Incremento de la superficie producido como consecuencia de la estimación de las alegaciones nº 5 y 13 de la 2ª información pública del Doc. de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo CPUZ adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017. También en cumplimiento de la prescripción impuesta en el Acuerdo de 2 de octubre de 2018.

¹¹³ Incremento de la superficie producido como consecuencia de la estimación de las alegaciones nº11, 12 y 14, de la 2ª información pública del Doc. de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo CPUZ adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017. de la 2ª información pública del Doc. de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo CPUZ adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017. También en cumplimiento de la prescripción impuesta en el Acuerdo de 2 de octubre de 2018.

¹¹⁴ Modificaciones de las categorías y sus superficies producido, bien como consecuencia de la estimación de las alegaciones mencionadas en las notas precedentes. bien por cumplimiento de las prescripciones impuestas en el acuerdo de 2 de octubre de 2018.



2. Resumen municipal de categorías de suelos:

	has	% municipal
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	10.303,74	90,62
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	612,55	5,39
OTROS (SU y SUE)	453,71	3,99
TOTAL	11.370,00	100


ANEXO II. FICHAS DE ÁREAS DE SU-NC¹¹⁵

UE1

Superficie total del ámbito (m ²)	10.452,03
Identificación del emplazamiento	<p>Sureste de Pedrola. Margen derecha del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para la obtención de los viales interiores y zona verde definidos en el plano correspondiente una vez que el uso actual quede obsoleto o se extinga y regularización de las parcelas edificables.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente.</p> <p>2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 731,64 m².</p> <p>Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años</p> <p>Remisión a Zona: R2.Ensanche, según ordenación propuesta.</p> <p>Régimen Transitorio: en tanto se lleve a efecto su ejecución, se entenderán compatibles los usos actuales mientras subsistan permitiéndose las obras necesarias para que los mismos puedan continuar siendo llevados a efecto, siempre que con las mismas no se invadan las zonas de cesión obligatoria ahora impuestas.</p> <p>Densidad máxima: 42 vivs.</p> <p>Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación</p> <p>Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m.</p> <p>Edificabilidad máxima s/. suelo bruto 0,70 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70</p> <p>% aprovechamiento municipal: 10,00</p> <p>Aprovechamiento objetivo: 7.316,42 m²c</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 6.584,78 m²c</p> <p>Reservas para viviendas protegidas (10%): 4 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.047,57 m²</p> <p>Varios interiores: 2.699,21 m²</p> <p>Equipamientos: 423,31 m²</p> <p>Reserva de plazas de aparcamiento: 86 plazas; situadas en espacio público (25%): 22 plazas</p> <p>Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>


¹¹⁵ En cumplimiento de las prescripciones impuestas por el CPUZ en sus Acuerdos de 30 de noviembre de 2017 y de 2 de octubre de 2018 se han reducido el número de Unidades de Ejecución, razón por la que se han reenumerado las que han quedado y se han incluido los módulos de reserva dotacionales que la vigente legislación establece como obligatorios.

UE 2¹¹⁶

Superficie total del ámbito (m ²)	19.078,50
Identificación del emplazamiento	<p>Sureste de Pedrola. Margen derecha del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para la obtención de los viales interiores y perimetrales definidos en el plano correspondiente una vez que el uso actual quede obsoleto o se extinga y regularización de las parcelas edificables.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14 el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente. 2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 1.358,34 m². Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años Remisión a Zona: R2. Ensanche, según ordenación propuesta Régimen Transitorio: En tanto se lleve a efecto su ejecución, se entenderán compatibles los usos actuales mientras subsistan permitiéndose las obras necesarias para que los mismos puedan continuar siendo llevados a efecto, siempre que con las mismas no se invadan las zonas de cesión obligatoria ahora impuestas. Densidad máxima: 77 vivs. Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m. Edificabilidad máxima s/. suelo bruto: 0,70 m²/m² Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70 % aprovechamiento municipal: 10,00 Aprovechamiento objetivo: 13.354,95 m²c Aprovechamiento subjetivo: 12.019,46 m²c Reservas para viviendas protegidas (10%): 8 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.911,90 m² Viarios interiores: 3.892,89 m² Equipamientos: 1.157,16 m² Reserva de plazas de aparcamiento: 157 plazas; situadas en espacio público (25%): 39 plazas Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>


¹¹⁶ Por estimación parcial de la alegación con número de orden 25 se ha redelimitado sacando de su ámbito la vivienda existente en calle del Canal 3. También se ha aclarado de manera más evidente como un objetivo de la ordenación la obtención de viales perimetrales determinados en el plano de ordenación correspondiente.

UE 3¹¹⁷

Superficie total del ámbito (m ²)	12.546,05
Identificación del emplazamiento	<p>Sureste de Pedrola. Margen derecha del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para la obtención de la zona verde y de los viales interior y perimetrales definidos en el plano correspondiente una vez que el uso actual quede obsoleto o se extinga y regularización de las parcelas edificables. Previsión de la conexión del vial interior con los previstos en la U.E. 4, así como su ampliación.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente.</p> <p>2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 878,22 m².</p> <p>Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años</p> <p>Remisión a Zona: R2.Ensanche, según ordenación propuesta</p> <p>Régimen Transitorio: En tanto se lleve a efecto su ejecución, se entenderán compatibles los usos actuales mientras subsistan permitiéndose las obras necesarias para que los mismos puedan continuar siendo llevados a efecto, siempre que con las mismas no se invadan las zonas de cesión obligatoria ahora impuestas.</p> <p>Densidad máxima: 51 vivs.</p> <p>Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación</p> <p>Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m.</p> <p>Edificabilidad máxima s/. suelo bruto: 0,70 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70</p> <p>% aprovechamiento municipal: 10,00</p> <p>Aprovechamiento objetivo: 8.782,24 m²</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 7.904,01 m²</p> <p>Reservas para viviendas protegidas (10%): 5 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.258,14 m²</p> <p>Vialios interiores: 3.309,12 m²</p> <p>Equipamientos: 769,48 m²</p> <p>Reserva de plazas de aparcamiento: 103 plazas; situadas en espacio público (25%): 26 plazas</p> <p>Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

¹¹⁷ Por estimación de las alegaciones con número de orden 8 y 20 se ha corregido el error de delineación sufrido en la alineación del viario colindante con la zona consolidada. Por estimación parcial de la alegación con número de orden 15, se redefinió y redujo su superficie.

UE 4¹¹⁸


Superficie total del ámbito (m ²)	15.700,84
Identificación del emplazamiento	<p>Sur de Pedrola. Margen derecha del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para la obtención de la zona verde y los viales interior y perimetrales definidos en el plano correspondiente y regularización de las parcelas edificables.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente.</p> <p>2º. Respecto de la superficie correspondiente al camino público que se incluye, será de aplicación lo dispuesto en el art. 130. 1 in fine del TRLUA-14, debiendo entenderse compensada dicha superficie por su conversión en nuevo viario que se indica en el plano de ordenación, cuya ubicación resulta vinculante. En razón de lo expuesto, no se computará dicha superficie a los efectos de calcular el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.</p> <p>3º. Igualmente, queda ubicada la parcela de Zona Verde (boulevard), ex art. 82.2 b) del RPA-03.</p> <p>4º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 1.256,07m².</p> <p>Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años Remisión a Zona: R2.Ensanche, según ordenación propuesta Densidad máxima: 63 vivs. Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m. Edificabilidad máxima s/ suelo bruto: 0,8 m²/m² % aprovechamiento municipal: 10,00 Aprovechamiento objetivo: 12.560,67m² Aprovechamiento subjetivo: 11.304,60m² Reservas para viviendas protegidas (10%): 6 vivs.</p>
Cesiones de suelo	Zona verde pública: 1.570,10 m ²

¹¹⁸ Por estimación parcial de la alegación con número de orden 18 se suprimió la parcela de cesión obligatoria para vivienda de alquiler social, que pasó a ser de uso residencial común. No obstante, en cumplimiento de la obligación de contemplar los módulos de reserva del art. 54 del TRLUAr14, se ha atribuido a dicho espacio y un poco más el equipamiento correspondiente, disminuyéndose en lo que corresponde la Zona Verde hasta aproximarla al tamaño estándar del módulo según corresponde legalmente. Posteriormente, como consecuencia de las prescripciones impuestas en el Acuerdo del CPUZ de 2 de octubre de 2018, se ha ajustado la densidad a la general contemplada para el resto de unidades de ejecución de 40 vivs./Ha. Ello ha tenido como consecuencia, la reducción de los espacios de cesión obligatoria concernientes a zona verde y equipamiento, así como el porcentaje de vivienda protegida que pasa de 30% a 10% en aras de mantener la viabilidad económica de la UE. Así mismo, recogiendo parte de la alegación realizada en su día por los promotores de la misma, y en petición reiterada formulada recientemente por estos, se ha eliminado la mención al deber de formar una Entidad de Conservación al final del proceso de ejecución urbanística, en la medida que ello suponía una diferenciación con el resto de UE que traía causa en el hecho de que tenía un tratamiento también diferenciado. Pero ahora, una vez que, como se ha dicho, se le ha aplicado los mismos parámetros que al resto de UE no tiene ello sentido. Por ello, con la intención de acreditar el consenso de las partes intervinientes en el convenio urbanístico suscrito en su momento, se incluye como Anexo una Adenda al mismo suscrito por todos los interesados en los que admiten las imperativas modificaciones impuestas por el CPUZ respecto a la UE 4, asumiendo las mismas y determinando el cumplimiento de lo convenido por el Ayuntamiento de Pedrola a pesar de las mismas.



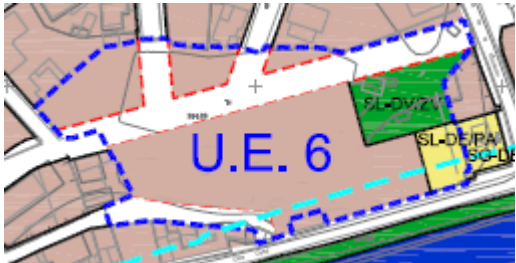
<p>Viaros interiores: 3.752,34 m² Equipamientos: 947,60 m² Reserva de plazas de aparcamiento: 148 plazas; situadas en espacio público (25%): 37 plazas Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

UE 5¹¹⁹

Superficie total del ámbito (m ²)	8.365,28
Identificación del emplazamiento	<p>Este de Pedrola. Limitada por vial de acceso a la localidad. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución y solución de la conexión y cierre del núcleo en su área.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos de lo fijado en el TRLUAR, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente.</p> <p>2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 585,57 m².</p> <p>3º. Reconducir la acequia de modo que discurra por espacio o zona no edificable.</p> <p>Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años</p> <p>Remisión a Zona: R2. Ensanche, según ordenación propuesta</p> <p>Densidad máxima: 34 vivs.</p> <p>Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación</p> <p>Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m.</p> <p>Edificabilidad máxima s/. suelo bruto: 0,70 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70</p> <p>% aprovechamiento municipal: 10,00</p> <p>Aprovechamiento objetivo: 5.855,70 m²c</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 5.270,13 m²c</p> <p>Reservas para viviendas protegidas (10%): 3 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 839,06 m²</p> <p>Viarios interiores: 1.484,07 m²</p> <p>Equipamientos: 358,69 m²</p> <p>Reserva de plazas de aparcamiento: 69 plazas; situadas en espacio público (25%): 17 plazas</p> <p>Instrumento urbanístico de desarrollo: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

¹¹⁹ Incluida por estimación de las alegaciones nº11, 12 y 14, de la 2ª información pública del Doc. de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo CPUZ adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017. de la 2ª información pública del Doc. de cumplimiento de prescripciones del Acuerdo CPUZ adoptado en sesión de 30 de noviembre de 2017. Posteriormente, como consecuencia de las prescripciones impuestas en el Acuerdo del CPUZ de 2 de octubre de 2018, se eliminó la inicial UE5, dando dicha numeración a la que era la anterior UE-11.

UE 6

Superficie total del ámbito (m ²)	10.501,77
Identificación del emplazamiento	<p>Sur de Pedrola, limitada por la margen izquierda del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Obtención de los terrenos destinados a viales que ordenan el remate del casco urbano situado al Sur de Pedrola en su confrontación con el Canal Imperial de Aragón y canalización de la acequia que discurre por el interior de la U.E.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente.</p> <p>2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 735,12 m².</p> <p>3º. Reconducir la acequia de modo que discurra por espacio o zona no edificable.</p> <p>Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años</p> <p>Remisión a Zona: R2. Ensanche, según ordenación propuesta</p> <p>Densidad máxima: 43 vivs.-</p> <p>Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación</p> <p>Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m.</p> <p>Edificabilidad máxima s/ suelo bruto: 0,70 m²/m²</p> <p>Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70</p> <p>% aprovechamiento municipal: 10,00</p> <p>Aprovechamiento objetivo: 7.351,24 m²c</p> <p>Aprovechamiento subjetivo: 6.616,12 m²c</p> <p>Reservas para viviendas protegidas (10%): 4 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.050,65 m²</p> <p>Varios interiores: 2.976,54 m²</p> <p>Equipamientos: 436,03 m²</p> <p>Reserva de plazas de aparcamiento: 86 plazas; situadas en espacio público (25%): 22 plazas</p> <p>Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>



UE 7

Superficie total del ámbito (m²)	15.185,73
Identificación del emplazamiento	
Condiciones vinculantes	<p>1º. Remisión a los parámetros urbanísticos y de ordenación contenidos en las NN.SS. que se revisan para la denominada U.A. 5. Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en sesión plenaria de 14 de noviembre de 2008 (BOPZ número 7, de 10 de enero de 2009). Pendiente Proyecto de Urbanización.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: Consta en el proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente. Viarios interiores: Consta en el proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente. Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

UE 8¹²⁰

Superficie total del ámbito (m ²)	13.151,68
Identificación del emplazamiento	<p>Oeste de Pedrola. Margen derecha del Canal Imperial de Aragón. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución para viales de forma que sirvan como cierre de la localidad por su zona Noroeste en el entorno configurado por las calles San José y Norte.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente. 2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 920,62 m². Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años Remisión a Zona: R2. Ensanche, según ordenación propuesta Densidad máxima: 53 vivs. Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m. Edificabilidad máxima s/. suelo bruto 0,70 m²/m² Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70 % aprovechamiento municipal: 10,00 Aprovechamiento objetivo: 9.206,18 m²c Aprovechamiento subjetivo: 8.285,56 m²c Reservas para viviendas protegidas (10%): 5 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.317,18 m² Viarios interiores: 3.977,20 m² Equipamientos: 795,09 m² Reserva de plazas de aparcamiento: 108 plazas; situadas en espacio público (25%): 27 plazas Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

¹²⁰ Por estimación parcial de las alegaciones con número de orden 3 y 4 se ha redelimitado reduciéndola ligeramente.

UE 9

Superficie total del ámbito (m ²)	14.749,92
Identificación del emplazamiento	<p>Noroeste de Pedrola. Limitada por la nueva Ronda de circunvalación de Pedrola por el Noroeste. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ordenación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución y solución de la conexión y cierre del núcleo en su área. Obtención de los nuevos viales y los equipamientos interiores.</p>
Condiciones vinculantes	<p>1º. A los efectos del art. 126 del TRLUA-14, el coeficiente de homogeneización será uno (1) para todos los usos y tipologías admitidos, excepto que el Proyecto de Reparcelación fije otro y lo justifique adecuadamente. 2º. La cesión, obligatoria y gratuita al Municipio, del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución será del diez por ciento (10%), equivalente a 1.032,49 m². Plazo máximo para presentar Proyecto de Reparcelación: 12 años Remisión a Zona: R2.Ensanche, según ordenación propuesta Densidad máxima: 59 vivs. Sistema de Actuación: Gestión indirecta por Compensación Altura máxima edificaciones: Tres plantas y 10,00 m. Edificabilidad máxima s/. suelo bruto: 0,70 m²/m² Aprovechamiento medio de la U.E. (m²/m²): 0,70 % aprovechamiento municipal: 10,00 Aprovechamiento objetivo: 10.324,94 m²c Aprovechamiento subjetivo: 9.292,45 m²c Reservas para viviendas protegidas (10%): 6 vivs.</p>
Cesiones de suelo	<p>Zona verde pública: 1.479,64 m² Viarios interiores: 799,72 m² Equipamientos: 885,68 m² Reserva de plazas de aparcamiento: 121 plazas; situadas en espacio público (25%): 30 plazas Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.</p>

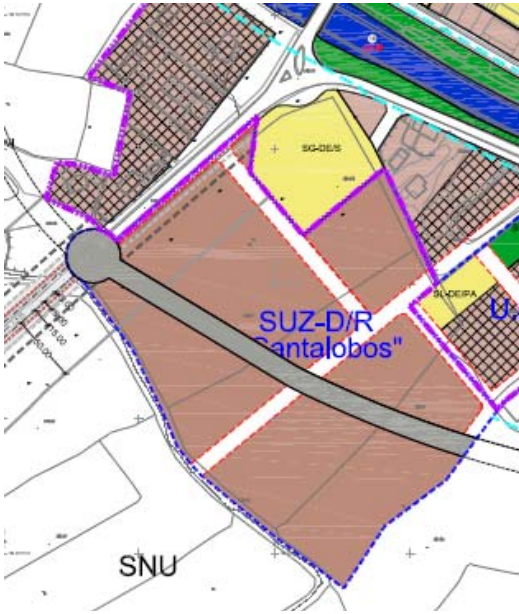


UE 10

Superficie total del ámbito (m ²)	15.920
Identificación del emplazamiento	
Condiciones vinculantes	1º. Remisión a los parámetros urbanísticos y de ordenación contenidos en las NN.SS. que se revisan para la denominada U.A. 9. Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente en sesión plenaria de 30 de marzo de 2005. Pendiente Proyecto de Urbanización.
Cesiones de suelo	Varios interiores: 4.160,18 m ² Instrumento urbanístico de desarrollo: Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

ANEXO III. FICHAS DE ÁREAS DE SECTORES DE SUZ-D¹²¹

SECTOR 1 "CANTALOBOS"

Superficie total del ámbito (m ²)	56.749
Identificación emplazamiento del	<p>Suroeste de Pedrola, al otro lado del Canal Imperial. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación.</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Posibilitar un crecimiento en 'mancha de aceite', tendente a un mejor aprovechamiento de las infraestructuras urbanísticas existentes y, por ende, a un abaratamiento de los costes urbanizatorios y de posterior mantenimiento. Coadyuvar a la formación del futuro vial perimetral y tener una conexión clara con la trama urbana y con las redes urbanas existentes.</p>
Condiciones vinculantes	<p>Uso predominante: residencial. Usos compatibles: pequeños almacenes, talleres artesanos y pequeña industria no contaminante. Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación. Desarrollo Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. El plazo máximo para su desarrollo se establece en 12 años. Aprovechamiento medio: 0,6 m²./m². Densidad: 38,79 viv./Ha. Máximo de 226, de las cuales el 30% estarán sometidas a algún régimen de protección, es decir, 68. Otras determinaciones: •La tipología de las viviendas libres serán, un 40% de colectivas y un 60 % de unifamiliares en sus distintas categorías (en hilera, pareadas, adosadas, etc.), entendiéndose que la primera tipología mantendrá una apariencia de volumen y alturas similar a las existentes en el resto del núcleo.</p>

¹²¹ Por imperativo de lo prescrito por la CPUZ en su acuerdo de 30 de noviembre de 2017 se ha incluido estas nuevas Fichas de los Sectores de SUZ-D



	<ul style="list-style-type: none">•El trazado correspondiente al Sistema general viario inscrito en el Sector que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante. De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 c) del TRLAU-14, la totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a los propietarios del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa la rotonda de acceso al Sector, así como el tramo del nuevo cinturón perimetral del núcleo que se haya incluido dentro del Sector ahora delimitado,•En tanto no se haya aprobado la ordenación detallada (Plan Parcial), se aplicará el régimen establecido en el art. 32 del TRLAU-14.•Será obligatoria la creación de una <u>Entidad de Conservación</u> de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo, que se encargará del mantenimiento tanto de las infraestructuras existentes como de los sistemas generales que sean precisos ejecutar para su adecuado desarrollo por un <u>plazo de 10 años</u> desde la terminación de la urbanización. <p>Con carácter previo a su desarrollo o transformación, se deberá contar con el adecuado estudio de inundabilidad que establezca el nivel de dicho riesgo y, en su caso, la implementación de medidas correctora y/o minimizadoras del mismo. En caso de que quede confirmado el riesgo de inundación en alguno de dichos terrenos, se deberá fijar para ellos en el estudio de inundabilidad la cota de la planta baja por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno, al menos para los usos residenciales y otros especialmente vulnerables, como centro de educación infantil, centros escolares, ludotecas infantiles, etc. Todo ello quedará incorporado al Plan Parcial que se tramite tanto en la Memoria como en las Ordenanzas, y su cumplimiento será obligatorio</p>
Cesiones de suelo	Las correspondientes al art. 54 del TRLUAr y las fijadas como SG inscritos (rotonda) y viario perimetral en el Plano PO-3A, con una superficie aproximada de 5.951,52 m2.

SECTOR 2 “VIRGEN DEL PILAR”

Superficie total del ámbito (m ²)	107.428 (1.178 m ² de Superficie del sistema general adscrito (exterior) y 106.250 m ² de Superficie del sector, que genera aprovechamiento)
Identificación del emplazamiento	<p>Franja de suelo situada entre la autopista y la carretera nacional junto al polígono industrial ‘Virgen de la Ermita’. Su ubicación y delimitación figura en el plano de calificación. PO-3B</p> 
Objetivos de la ordenación	<p>Ampliar la zona industrial del actual polígono industrial ‘La Ermita’, ya colmatado, disponiendo de suelos industriales relativamente cercanos al núcleo de población en el que se puedan asentar las actividades productivas de almacenaje y talleres artesanos que actualmente se encuentran en situación precaria en la zona de Las Eras con la adecuada dotación de servicios y equipamientos que permita su regularización.</p>
Condiciones vinculantes	<p>Uso predominante: industrial, con las limitaciones que figuran en las ordenanzas del artículo de las NN.UU. Usos compatibles: los que figuran en las ordenanzas del artículo de las NN.UU. Sistema de actuación: gestión indirecta por compensación. Desarrollo: conforme posibilita el art. 43.2 en relación con el art. 42.1, ambos del TRLAU-14, su completa ordenación y condiciones para su urbanización quedan completamente incorporadas en el presente PGOU, quedando sólo pendiente el, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Plazo máximo para tener ultimada su gestión urbanística se establece en siete años desde la entrada en vigor de las presentes NN.UU. Aprovechamiento medio: 0,6 m²/m². Aprovechamiento objetivo: 106.250 m² x 0,6 m²/m² = 63.750 m² Otras determinaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> La totalidad de las obras de urbanización previstas en dicha actuación, incluidas las correspondientes a las Dotaciones Locales y Sistemas Generales y las obras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de realizarse fuera de la actuación, corresponderá a LA PROPIETARIA del Sector. En especial, en relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa el Sistema General Viario de acceso desde la rotonda existente al Sector. Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán



según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de Fomento. Siempre que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas, según lo especificado por el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal. Los accesos desde la carretera nacional se proyectarán según los criterios y limitaciones que, en su momento, exija el Ministerio de Fomento. Se establece la obligatoriedad de la depuración de los vertidos generados por las actividades bien sobre la misma fuente de emisión o mediante una planta depuradora para la zona industrial como carga de urbanización atribuible al sector delimitado. Igualmente, si ello fuera necesario, participarán en los costes imputables a la ampliación de la planta depuradora municipal.

- La zonificación que figura en los planos de ordenación deberá entenderse como vinculante, pudiendo ser alterada mediante la tramitación del oportuno Plan Parcial. En cualquier caso, se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

a) Las reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamientos en concepto de módulos de reserva serán, salvo criterio mejor fundado del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, los que figuran en el Plano de Ordenación, que han sido fijados conforme los criterios establecidos en el art. 54 del TRLAU-14 y, en lo que no sea contradictorio con éste, con lo dispuesto art. 85 del RPA-02. Su cálculo se justifica de la siguiente manera:

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES: 17.850 m² (16.241 m² + 1.614 m²)

- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS: (DE-PA): 4.446 m²

- SISTEMA LOCAL VIARIO Y DE APARCAMIENTOS:
APARCAMIENTOS: 1 PLAZA/100 M² S.C. = 638 PLAZAS: (EN ESPACIO PÚBLICO (50%) = 319 Y EN ESPACIO PRIVADO (50%) = 319 (1 PLAZA/200 M² S.C.)

b) El trazado y características de la red de comunicaciones, y su relación con los Sistemas Generales de Comunicaciones previstas responderá al criterio grafado en los Planos de Infraestructuras. Su obtención, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 188 c) del TRLAU-14, se hará mediante expropiación forzosa, si fuera necesario, que será financiada previamente y en su integridad por LA PROPIETARIA del Sector. En todo caso, la misma tendrá las características fijado en el art. de las Ordenanzas incluido en las NN.UU.

c) El resto de las infraestructuras necesarias para el área figuran, igualmente, en los Planos de Infraestructuras. El Sistema General correspondiente tanto al emisario de saneamiento hasta la depuradora local como la de las redes de abastecimiento, electricidad, gas y telefonía exterior al ámbito, se impone como una servidumbre sobre las fincas que atravesase en su trayectoria, siempre que vayan soterradas, conforme posibilita el art. 198 del TRLUA-14. En caso de que vaya sobre postes o requieran de un espacio físico para su ubicación, se expropiará dicha superficie y/o se creará la correspondiente servidumbre la finca afectada. La superficie de Sistema General de la red de saneamiento, correspondiente a las instalaciones de bombeo, si esta fuera técnicamente necesaria, se impondrán



	<p>como cesión obligatoria del terreno, todo ello conforme a lo grafiado en el Planos de Infraestructuras. La obtención de estos Sistemas Generales, cumplirán lo dispuesto en el art. 188 c) y 194 y siguientes del TRLUA-14.</p> <p>d) En todo caso, las mismas tendrá las características fijadas en el artículo de las Ordenanzas incluido en las NN.UU.</p> <p>e) Será obligatoria la creación de una Entidad de Conservación de la Urbanización al final del proceso de ejecución del mismo.</p>
Cesiones de suelo	Las correspondientes al art. 54 del TRLUAR y las fijadas como SG adscritos en el Plano PO-03.11, con una superficie aproximada de 1.178 m ² .



ANEXO IV. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

▪ **TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES**

Art. 1. Definición.

Art. 2. Ámbito de aplicación.

Art. 3. Clases de condiciones.

▪ **TÍTULO II. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO**

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 4. Parcela

Art. 5. Relación entre edificación y parcela

Art. 6. Segregación y agregación de parcelas

Art. 7. Linderos

Art. 8. Condiciones para la edificación de una parcela

Art. 9. Solar

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 10. Definición

Sección 1ª Elementos de referencia

Art. 11. Finalidad

Art. 12. Alineaciones. Definición y clases

Art. 13. Otras definiciones

Sección 2ª Referencias altimétricas del terreno

Art. 14. Finalidad

Art. 15. Rasantes. Definición y clases

Art. 16. Cota de nivelación

Sección 3ª Referencias de la edificación

Art. 17. Definición y clases

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Art. 18. Definición

Art. 19. Fondo edificable

Art. 20. Área de movimiento de la edificación

Art. 21. Ocupación o superficie ocupada

Art. 22. Superficie ocupable

Art. 23. Coeficiente de ocupación

Art. 24. Espacio libre interior

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 25. Definición

Art. 26. Superficie construida o edificada por planta

Art. 27. Superficie construida total

Art. 28. Superficie útil

Art. 29. Superficie edificable

Art. 30. Coeficiente de edificabilidad

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 31. Definición

Art. 32. Altura del edificio

Art. 33. Cota de origen y referencia



- Art. 34. Altura en unidades métricas
- Art. 35. Altura en número de plantas
- Art. 36. Criterios para la medición de alturas
- Art. 37. Altura y número de plantas máximas.
- Art. 38. Construcciones por encima de la altura máxima
- Art. 39. Tamaño del edificio
- Art. 40. Altura de piso o planta
- Art. 41. Altura libre de piso o planta
- Art. 42. Cota de planta de piso
- Art. 43. Planta

▪ **TÍTULO III. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS**

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 44. Definición
- Art. 45. Aplicación
- Art. 46. Calidad de las construcciones
- Art. 47. Local
- Art. 48. Local exterior
- Art. 49. Pieza habitable
- Art. 50. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano
- Art. 51. Ventilación e iluminación
- Art. 52. Patios
- Art. 53. Anchura de patios
- Art. 54. Dimensión de los patios de parcela cerrados
- Art. 55. Dimensiones de los patios de parcela abiertos
- Art. 56. Circulación interior de los edificios
- Art. 57. Escaleras
- Art. 58. Accesibilidad
- Art. 59. Prevención contra el rayo
- Art. 60. Prevención de las caídas

▪ **TÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 61. Definición
- Art. 62. Aplicación

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

- Art. 63. Dotación de agua potable
- Art. 64. Energía eléctrica
- Art. 65. Energías alternativas
- Art. 66. Instalaciones comunes de telecomunicaciones
- Art. 67. Evacuación de aguas residuales
- Art. 68. Evacuación de humos
- Art. 69. Instalación de clima artificial
- Art. 70. Dotación de estacionamiento
- Art. 71. Condiciones de los estacionamientos y garajes
- Art. 72. Normativa Específica de la Edificación

▪ **TÍTULO V. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL**

- Art. 73. Contenido
- Art. 74. Consideraciones generales
- Art. 75. Volúmenes
- Art. 76. Fachadas
- Art. 77. Salientes y entrantes en las fachadas
- Art. 78. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior



Art. 79. Materiales de las fachadas

Art. 80. Cubiertas

Art. 81. Cornisas y aleros

Art. 82. Chimeneas

Art. 83. Huecos en cubierta

Art. 84. Carpinterías exteriores

Art. 85. Barandillas

Art. 86. Pinturas

Art. 87. Medianerías

Art. 88. Vallados

Art. 89. Protección del arbolado

▪ **TÍTULO VI. CONDICIONES AMBIENTALES**

Art. 90. Definición

Art. 91. Aplicación

Art. 92. Compatibilidad de actividades

Art. 93. Lugares de observación de las condiciones

Art. 94. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

Art. 95. Transmisión de ruidos

Art. 96. Vibraciones

Art. 97. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Art. 98. Contaminación de las aguas

DISPOSICIÓN FINAL



▪ TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1. Definición

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 2. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas serán de observancia y aplicación obligatoria en el municipio de Pedrola, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio con arreglo al art. 140 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón (en adelante LALAr).

2. Las Ordenanzas de la Edificación, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la Normativa aplicable existente con anterioridad.

3. Las referencias realizadas en las presentes Ordenanzas a las Normas Básicas de Edificación que regulan las exigencias básicas de los edificios deberán entenderse sustituidas por referencias a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación una vez que se produzca su entrada en vigor.

Art. 3. Clases de condiciones

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Títulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de adecuación formal
- i) Condiciones ambientales

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el PGOU establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.



▪ TÍTULO II. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 4. Parcela

1. Se entiende por parcela la porción de superficie horizontal de una finca o terreno, deslindada en una unidad predial en poligonal cerrada, con posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad y/o al Catastro y propiedad de una persona física o entidad jurídica, privada o pública.
2. Se llamará finca a la propiedad catastral matriz y parcelas a las resultantes de su división en lotes conforme al planeamiento.
3. La superficie real de la parcela o finca, a los efectos de estas Ordenanzas, será la que resulte de su medición en el terreno sobre un plano horizontal, con independencia de la que figure en otros documentos registrales o a efectos fiscales.

Art. 5. Relación entre edificación y parcela

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, sólo será posible la segregación para destinarla a espacio libre o viario, previa anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.

Art. 6. Segregación y agregación de parcelas

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.
2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas edificables escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 8 y si no existe la posibilidad de normalización con otras colindantes.

Art. 7. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o solar y separan unas propiedades de otras.
2. Según su localización relativa respecto a la vía pública que da acceso a la parcela, se distinguen:
 - Lindero frontal, o frente de acceso principal a la parcela.
 - Lindero posterior, testero o trasero, opuesto al anterior.
 - Linderos laterales, los restantes que delimitan la parcela respecto a las colindantes.
3. En solares en esquina con acceso entre dos calles se tomará como frente la de la vía principal o, en otro caso, el lado mayor de los dos. En solares con acceso desde dos calles opuestas se adoptará como frente el de la vía principal. En todos los casos prevalecerá la estructura morfológica de la manzana afectada.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.



Art. 8. Condiciones para la edificación de una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- α) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General de Ordenación Urbana o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- β) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - i) Estar emplazada con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada toda la calzada y las aceras, conforme a las condiciones de urbanización señaladas, con o sin acceso rodado al frente de las mismas.
 - ii) Disponer de abastecimiento de agua con caudal y calidad de potabilidad garantizados oficialmente.
 - iii) Disponer de evacuación de aguas fecales a la red general de alcantarillado o, en su defecto, a un sistema autónomo no contaminante.
 - iv) Disponer de suministro de energía eléctrica que, para las obras nuevas, ampliaciones o reformas, será subterráneo en todo el frente de la parcela, sin perjuicio de otros sistemas autosuficientes de producción de energía.
 - v) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos 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 aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones ya referenciadas.
- c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 6 apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

Art. 9. Solar

1. Se entiende por solar la totalidad o parte de la unidad predial o de la parcela o finca unitaria, ubicada en suelo urbano, susceptible de ser edificada o aprovechada conforme al Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), comprendida entre alineaciones oficiales señaladas por virtud del mismo y tanto de propiedad privada como pública.

2. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencia de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas Urbanísticas o esté sujeta a Estudio de Detalle o delimitación de unidad de ejecución, previa o simultánea, para el ajuste de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 10. Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas contempladas en el PGOU y, en su caso, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.



Sección 1ª Elementos de referencia

Art. 11. Finalidad

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

- α) Linderos. Definidos en el artículo 7.
- β) Alineación exterior o pública.
- χ) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

Art.12. Alineaciones. Definición y clases

1. Se entiende por alineación la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

- a) Por el modo en que se define la alineación:
 - Alineación actual: La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos, según el catastro.
 - Alineación oficial: La determinada por el PGOU o por los planes que lo desarrollen, definiendo la separación entre los viales y espacios libres y las demás propiedades.

Las alineaciones actuales, si el planeamiento no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de ordenación que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

- b) Por su posición respecto a los espacios libres:
 - Alineación exterior: Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.
 - Alineación interior: Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre que conforma los patios.
- c) Por el elemento de edificación que delimite:
 - Alineación de cerramiento: En las tipologías de edificación aislada o retranqueada, es la línea que marca la posición en que deben colocarse los elementos del cerramiento o vallado de la propiedad, respecto al espacio público, normalmente coincidente con la alineación exterior.
 - Alineación de fachada o línea de edificación: Es la alineación exterior o interior que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los vuelos que sean admisibles y de los retranqueos que se señalen en planta baja para dejar soportales o en otras plantas, y tanto en alineación exterior como interior.

Art. 13. Otras definiciones

1. Parcela edificable es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
2. Se entiende por fuera de alineación cuando la línea de edificación existente no coincide con la alineación oficial de fachada señalada.
3. Finca remetida es aquella en la cual la alineación oficial queda fuera de la finca.
4. Retranqueo es la distancia a que debe situarse la línea del plano de fachada de la edificación respecto a las alineaciones oficiales o al respectivo linderero de la parcela, medida perpendicularmente a los mismos, dejándose una franja libre de edificación principal; salvo las condiciones y posibilidades de ocupación de la misma por edificaciones secundarias según se prevé en cada tipología.

Sección 2ª Referencias altimétricas del terreno



Art. 14. Finalidad

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas.

Art. 15. Rasantes. Definición y clases

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de rasantes:

- a) Rasantes de vías, calles y plazas:
 - Rasante oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
 - Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el PGOU no señala otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
- b) Rasantes de terrenos:
 - Rasante natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
 - Rasante artificial: Es el resultado de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Art. 16. Cota de nivelación

Es la altitud que sirve como cota: +/- 0 (cero) de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección 3ª Referencias de la edificación

Art. 17. Definición y clases

- a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera: Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en Edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Art. 18. Definición

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 19. Fondo edificable



Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 20. Área de movimiento de la edificación

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Art. 21. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro de la proyección vertical, sobre el plano del terreno en la rasante, de todos los puntos de la fachada, incluidos los cuerpos volados, que quedan dentro del solar.

2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Art. 22. Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

Art. 23. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y el total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Art. 24. Espacio libre interior

1. Se entiende por espacio libre interior del solar la parte del mismo no edificable ni ocupable por instalación u obra fija alguna, que resulta después de aplicar el coeficiente de ocupación máxima a los retranqueos y alineaciones interiores de parcelas señalados en cada zona y en los planos.

2. Los espacios libres no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de jardinería, campos deportivos descubiertos al servicio del inmueble, accesos o aparcamientos, sin que las obras de fábrica, ni muros de contención, ni paredes de frontones o similares rebasen la rasante natural del terreno.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO



Art. 25. Definición

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Art. 26. Superficie construida o edificada por planta

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de las terrazas y los cuerpos volados, que contabilizarán el cien por cien (100%) de su superficie forjada o cubierta cuando estén limitados por tres caras cerradas (o la parte que lo esté), y al cincuenta por ciento (50%) en los demás casos.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 56, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta con altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 27. Superficie construida total

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

Art. 28. Superficie útil

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 29. Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Art. 30. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Las Unidades de este coeficiente vienen dadas en metros cuadrados de techo edificable dividido por metros cuadrados de suelo.
3. Se distinguen dos tipos de referencia en función de la superficie de terreno sobre la que se calcule el coeficiente de edificabilidad:
 - α) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
 - β) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la

superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 31. Definición

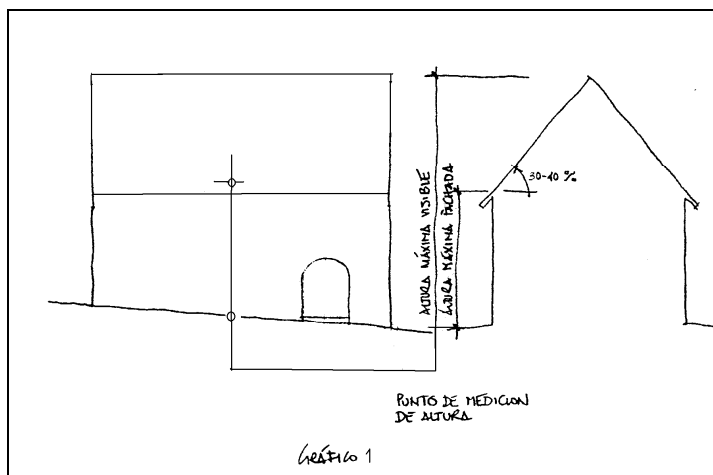
Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios con relación a su organización volumétrica y forma y se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 32. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 33. Cota de origen y referencia

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada en proyección ortogonal al eje de la calle.



2. Para la edificación sin fachadas a vial se considera como cota de origen y referencia la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de dicho contacto

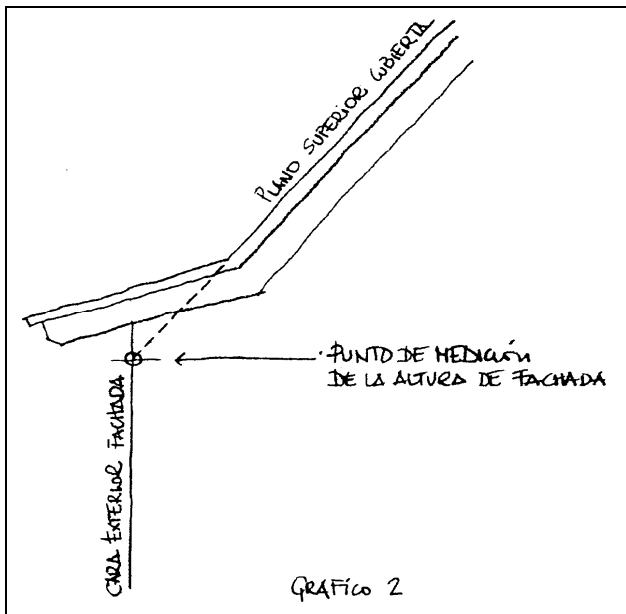
3. Cuando, tanto por las necesidades de la edificación como por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Art. 34. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada. En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

- b) **Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.**



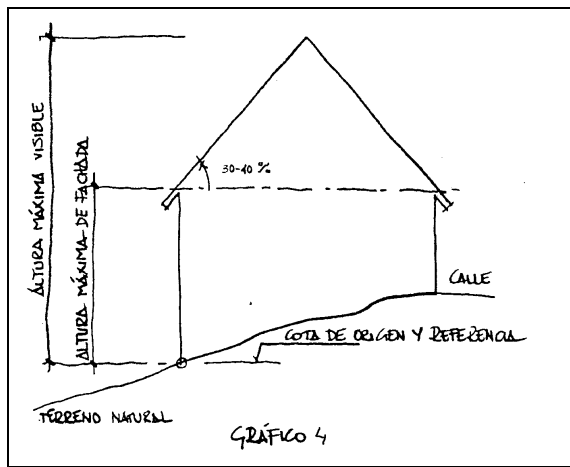
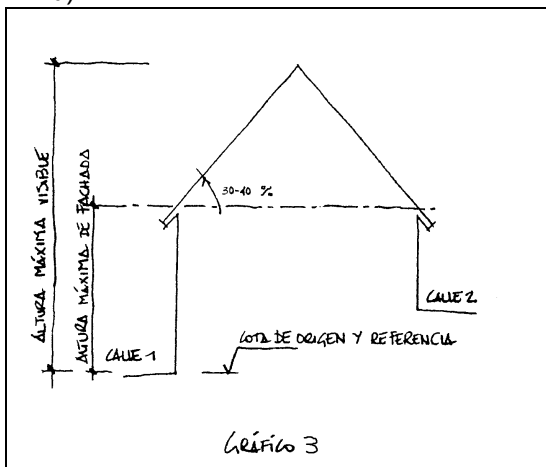
Art. 35. Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 36. Criterios para la medición de alturas

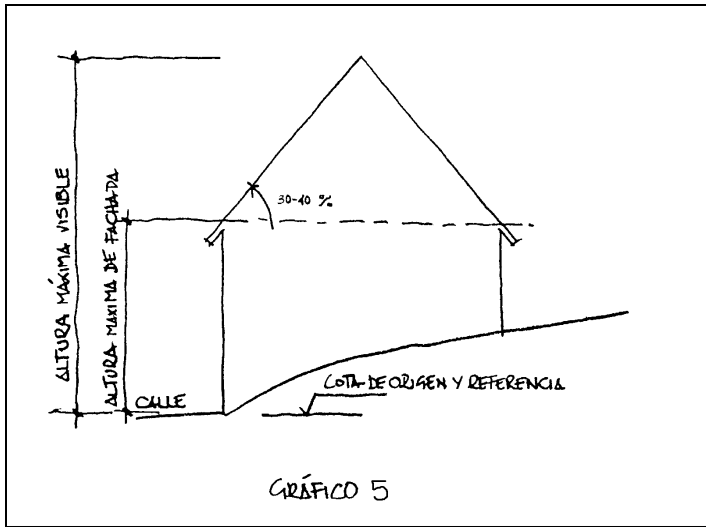
La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la cota de origen y referencia. (Gráfico 1)
- En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante a menor cota, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente a la calle superior. (Gráfico 3).
- En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente a partir de la alineación exterior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado b) anterior, tomando como cota de origen y referencia para la medición de alturas la rasante del terreno natural en el punto medio de contacto con la edificación.
-

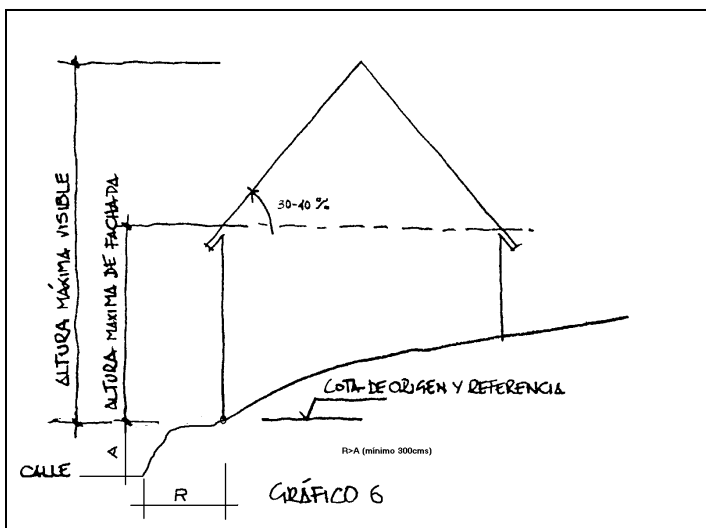


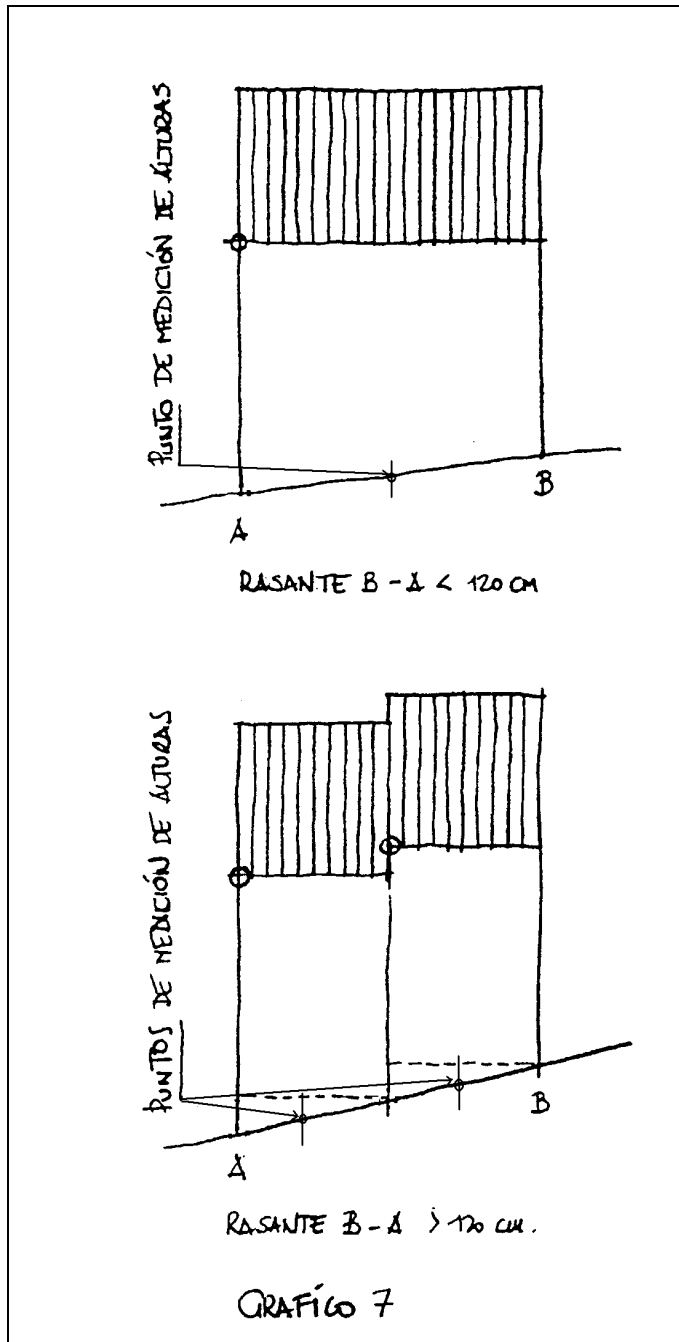
- En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente ascendente a partir de la alineación exterior se tomará como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota del

viario en el punto medio de la fachada, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente al terreno a cota superior (gráfico 5).



- f) En las parcelas con frente a una sola vía y con terreno a cota superior con relación al viario podrá tomarse como cota de origen y referencia para la medición de alturas la cota de terreno natural siempre que la edificación se retranquee respecto de la alineación exterior a una distancia igual o superior al desnivel existente respecto de la rasante del viario, con un mínimo de trescientos (300) centímetros (Gráfico 6).





En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos (gráfico 7).

Art. 37. Altura y número de plantas máximas.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles, A este respecto, se recuerda que las plantas semisótano y falsa computan respectivamente como $\frac{1}{2}$ planta.

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.



3. En los demás casos se aplicaran las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa o alero del siguiente cuadro:

- PB: 4.00 m.
- PB+1: 7,00m.
- PB+1 ½: 8.90 m.
- PB+2: 10,00 m.
- PB+2 ½: 12,00 m.

Art. 38. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta grados desde la línea de arranque de cubierta.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determine no podrá admitirse construcción alguna. excepto:

- a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humo, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el futuro Código Técnico de la Edificación y, hasta su entrada en vigor, la NBE que le sea de aplicación según la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- b) Los paneles de captación de energía solar, que en su caso, se instalen.

Art. 39. Tamaño del edificio

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las Edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple. Estos elementos se concretan en:

- a) Longitud de fachada: es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.
- b) Anchura: es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

Art. 40. Altura de piso o planta

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas en cualquier parte de la superficie ocupada por las mismas.

Art. 41. Altura libre de piso o planta

1. Es la distancia vertical entre la cara superior del suelo o pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere. No se considerará el canto de los cargaderos o vigas que ocasionalmente sobresalen del techo.

2. La altura libre mínima será de 2,50 metros.

Art. 42. Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 43. Planta



1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. A efectos de la regulación del Plan General se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) **Sótano:** Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros para uso de estacionamiento y de doscientos cincuenta (250) centímetros para cualquier uso permitido.
- b) **Semisótano:** Es aquella planta en que el techo se halla a menos de cien (100) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, respecto a dicha cota. La altura libre mínima en semisótano es igual a la de sótano. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.
- c) **Baja.** Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de tres metros y medio (3,5); la altura máxima libre será de cuatro (4) metros. Las plantas bajas destinadas a vivienda tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, y estarán elevadas como mínimo treinta (30) centímetros sobre la rasante de la acera.
- d) **Piso o planta:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- e) **Bajo cubierta:** Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Del computo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas la superficie del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.



TÍTULO III. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 44. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales y edificios por las personas.

Art. 45. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a todas las obras de nueva planta, o de reestructuración y acondicionamiento de locales aislados y edificios completos.

2. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de rehabilitación, restauración o conservación de edificios existentes, junto con las obras precisas de supresión o adecuación de los elementos impropios que poseyeran, en los que, a juicio del Ayuntamiento y su Técnico Municipal, su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. A los efectos del párrafo anterior, tendrá la consideración de elementos impropios aquellas partes de las edificaciones que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas Urbanísticas o Particulares de cada Zona de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados que sean subsanables sin necesidad de demoler o sustituir toda la edificación, pero no disconformes con el volumen o aprovechamiento global del edificio; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones.

4. En caso de darse las circunstancias definidas en el punto anterior, podrá imponerse por el Ayuntamiento las alteraciones oportunas con las obras necesarias de adaptación, restitución, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones requeridas por el planeamiento a través de las oportunas órdenes de ejecución. Igualmente, podrá exigirse como condición obligada para la obtención de la licencia de cualesquiera obras que se pretenda hacer en los mismos.

Art. 46. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados teniendo en cuenta su mejor adaptación a las condiciones particulares de su emplazamiento en montaña.

Art. 47. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de la misma actividad.

Art. 48. Local exterior

1. Se considera que un local es exterior si todas las piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficies de ventilación.

3. Si no cumpliera los requisitos enunciados en los párrafos anteriores, deberá ser considerado como local interior para piezas no habitables.

Art. 49. Pieza habitable



1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 48. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 50. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables

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

Art. 51. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo ($1/10$) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio ($1/3$) de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

4. Se admite la ventilación mediante conductos de aspiración estática o mecánica de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, despensas, trasteros y garajes.

Art. 52. Patios

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

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

3. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en los artículos siguientes, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores.

Art. 53. Anchura de patios

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

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

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

Art. 54. Dimensión de los patios de parcela cerrados

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



- a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a tres (3) metros, con un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo radio sea mayor o igual a dos (2) metros con un mínimo para luces rectas de dos (2) metros y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Art. 55. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será como mínimo igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios. y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.
- c) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

Art. 56. Circulación interior de los edificios

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art. 57. Escaleras

1. La anchura útil de la escalera de utilización por el público en general será de cien (100) centímetros, con un número máximo de peldaños en un solo tramo de dieciséis (16). Las mesetas intermedias sin puerta serán necesariamente planas y con un fondo igual al menos a la anchura de la escalera. Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

2. La altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho con cinco (18,5) centímetros y la anchura de la huella será mayor o igual a veintisiete (27) centímetros medidos a una distancia de cuarenta (40) centímetros del borde interior de aquella. En este caso el ancho mínimo de la escalera será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en planta bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otros medios semejantes, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados.



5. En escaleras interiores de viviendas o locales de uso estrictamente privado podrán adoptarse soluciones distintas a las anteriormente establecidas, con las limitaciones que se deriven de las conducciones de evacuación exigibles en su caso por las ordenanzas protección contra incendios y otras aplicaciones.

Art. 58. Accesibilidad

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas deberán cumplir los criterios técnicos de practicabilidad contenidos en Ley Autonómica 3/97, de 7 de abril, de Supresión de Barreras Arquitectónicas (BOE 02/05/1997) y Decreto 19/99, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón sobre la Supresión de Barreras arquitectónicas (BOA 15/03/1999).

Art. 59. Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 60. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos de pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros.

2. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, y cuando estén construidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.



TÍTULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES

Art. 61. Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 62. Aplicación

Los condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

Art. 63. Dotación de agua potable

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a doscientos (200) litros habitante.

Art. 64. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

Art. 65. Energías alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar y otras energías alternativas, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 66. Instalaciones comunes de telecomunicaciones

1. Todos los edificios deberán contar con las infraestructuras de telecomunicaciones exigidas en el Real Decreto Ley 1/98, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y en el reglamento regulador correspondiente.

2. Los elementos receptores de las señales deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 67. Evacuación de aguas residuales

1. Todo edificio que cuente con suministro de agua dispondrá de una instalación de evacuación de aguas residuales diseñada según la normativa correspondiente de aplicación, y deberá acometer a la red general de alcantarillado por medio de una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

2. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.



Art. 68. Evacuación de humos

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.
2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Art. 69. Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, recomendándose el empleo de energías alternativas.
3. Los elementos de acondicionamiento de aire que precisen unidades exteriores se alojarán sin que éstos sobresalgan en ningún caso del plano de fachadas

Art. 70. Dotación de estacionamiento

1. Todos los edificios y locales en que así lo tengan previsto las Normas Urbanísticas en razón de su uso y su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia de los usos.
2. La previsión de estacionamientos se determinará de forma que en ningún caso se reduzca la capacidad vial ni los espacios libres de cesión obligatoria.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes y que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias se considere inadecuada.
5. No obstante lo anterior, con carácter general, el número de plazas de estacionamiento para los distintos usos del suelo se calculará de acuerdo a los siguientes índices:
 - Residencial: 1 plaza por vivienda menor de hasta 120 m2 construidos.
 - 2 plazas por vivienda mayor de 120 m2 construidos.
 - Hotelero y afines: 1 plaza por unidad de alojamiento o habitación.
 - Otros usos: 1 plaza por cada 100 m2 construidos.



Art. 71. Condiciones de los estacionamientos y garajes

1. Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas para las viviendas de protección oficial en Aragón en el Decreto 191/1998, de 17 de Noviembre, Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles en Aragón.
2. Los accesos a los estacionamientos deberán plantearse de forma que incidan al mínimo en las vías colectoras. Con este fin, el Ayuntamiento se reserva la facultad de modificar la disposición de dichos accesos en la medida que estime necesario, de acuerdo con el ordenamiento circulatorio del entorno.
3. No serán concedida la licencia municipal para la construcción de edificios o instalaciones si no se cumplen las reservas de espacio para aparcamiento contenidas en estas Ordenanzas.
4. No se concederán licencia para elevación o ampliación de edificios o instalaciones sin que se cumplan las obligaciones de reserva para aparcamiento señaladas, de acuerdo a los índices del art. 70.5, aunque limitada dicha reserva a la parte que represente la elevación o ampliación.

Art. 72. Normativa Específica de la Edificación

Con carácter general, y en virtud de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE 6/11/1999), será de obligado cumplimiento el Código Técnico de la Edificación para todos los proyectos y obras de edificación.



TÍTULO IV. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Art. 73. Contenido

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por el PGOU.
2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.
4. Los Estudios de Detalle demostrarán la consecución de agrupaciones de edificios coherentes en el aspecto formal, basadas en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las Edificaciones evitando, siempre que sea posible, la implantación modulada de unidades iguales.

Art. 74. Consideraciones generales

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
5. Las licencias que se soliciten para cualquier tipo de obra de reforma o rehabilitación de edificios existentes con la cubierta actual de fibrocemento, deberán contemplar entre sus actuaciones la sustitución de este material por teja árabe o similar. Igualmente, si tuvieran alguna de sus fachadas sin revocar y/o sin pintar, deberán contemplar entre los trabajos a realizar el conveniente acabado de los cerramientos.

Art. 75. Volúmenes

1. Los volúmenes de las nuevas Edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.
2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales. etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación. Estas dimensiones se pormenorizan en las condiciones particulares de las distintas zonas.



Art. 76. Fachadas

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las Edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de la misma en similar tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán dispuestos en columnas con igual anchura, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aunque sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco, que en este caso se establece en una relación ancho hueco / ancho muro no inferior a la unidad.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

Art. 77. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones y balconadas con los salientes máximos señalados en la normativa de zonas.

Art. 78. Salientes permitidos respecto a la alineación exterior

Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.



2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.
3. El vuelo máximo permitido, que no superará en ningún caso la acera sobre la que vuele, será el siguiente:
 - Calles menores de 6 metros: 0,30 metros.
 - Calles iguales o mayores de 6 metros: 0,70 metros.
4. No se autorizan cuerpos cerrados y miradores.

Art. 79. Materiales de las fachadas

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o simplemente con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (piedra del país, fábrica de ladrillo revocado y pintada, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en el proyecto.

Con carácter general, se prohíben los revestimientos o revocos punzantes, tirolesas de partículas pétreas o similares que puedan causar lesiones y su alicatado.

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en tonos similares a los existentes y que mejor se adapten al color predominante en el entorno que estará necesariamente en la gama de los colores terrosos.

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.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto uno podrán emplearse la madera en cornisas y en jambas y dinteles de huecos, aunque en estos últimos elementos se recomienda el empleo de la piedra del país, bloques de tipo bearnés o de piedra tosca.

4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Art. 80. Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a cuatrocientos (400) centímetros y de altura igual o inferior a una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+EC).

2. La cubierta de las edificaciones será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 25° y 30° y deberán ser planas.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, esto es la teja cerámica tipo árabe en los colores de la gama amarillo-rojo teja.

4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.



Art. 81. Cornisas y aleros

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.
2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en sesenta (60) centímetros.
3. Se prohíbe colocar canalones de recogida de pluviales en el alero de la fachada principal con la bajante exenta, por el riesgo de atascos, desprendimientos y roturas de los conductos sobre la vía pública. En todo caso, la bajante del desagüe irá embebida en el paramento de fachada y, siempre que sea posible, descargará a la red de pluviales o alcantarillado.

Art. 82. Chimeneas

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

Art. 83. Huecos en cubierta

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con buhardas o lucanas.
2. Las buhardas que se proyecten deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:
 - a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
 - b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a una vez la anchura de la misma, con un máximo de doscientos veinticinco (225) centímetros.
 - c) La cubierta será preferentemente a dos aguas y presentará un vuelo en el frente y en los faldones laterales de al menos veinticinco (25) centímetros.
 - d) La separación entre buhardas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
 - f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero en más de un veinte por ciento (20%) de su longitud total.
3. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:
 - a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
 - b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.
 - c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.



d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

Art. 84. Carpinterías exteriores

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir las características de la madera pintada tales como aluminios lacados con rotura de puente térmico, PVC, etc.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

Art. 85. Barandillas

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

Art. 86. Pinturas

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores claros entonando con las tierras.

2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

Art. 87. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 88. Vallados

De no indicar otra cosa las Normas de Zona, los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación pudiendo contemplarse para ello las siguientes soluciones técnicas:

- a) Mediante muretes de mampostería de piedra del país o zócalo ciego de fábrica, revocado y pintado, no superior a cien (100) centímetros de altura máxima, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 3 m de alto medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos elementos estructurales de arriostamiento, celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.
- b) Con cercas de madera oscurecida de altura máxima de ciento treinta(130) centímetros
- c) En caso de ser necesarias altura para protección de instalaciones, equipamientos, etc, se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y barrotes de hierro forjado hasta una altura máxima de ciento noventa (190) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.
- d) Los muretes de piedra de altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros, tendrán necesariamente portones de acceso al interior de la parcela que serán de madera y cubiertas por tejadillo rematado en teja.



Art. 89 Protección del arbolado.

1. El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. En este sentido, los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano, llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías.

El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado, sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana, o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como transplantar o replantar árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

4. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido, dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.



TÍTULO V. CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 90. Definición

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Art. 91. Aplicación

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito del Plan General.

Art. 92. Compatibilidad de actividades

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- α) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- β) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluyentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- χ) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 93. Lugares de observación de las condiciones

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- α) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes
- β) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado.

Art. 94. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 95. Transmisión de ruidos

1. Niveles de ruidos: Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dBA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan los niveles indicados a continuación:



Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	DÍA (de 8 a 22h)	NOCHE (de 22 a 8 h)
Zonas de equipamiento sanitario	45	35
Zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios	50	35
Zonas con actividades comerciales	60	40
Zonas de servicios urbanos	60	40

En el medio ambiente interior: Para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de los ruidos transmitidos a ellas desde el exterior de los mismos, exceptuando los originados por el tráfico, no superarán los niveles siguientes:

Situación actividad	Niveles máximos en dBA	
	DÍA (de 8 a 22h)	NOCHE (de 22 a 8 h)
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Equipamiento cultural y religioso	30	30
Equipamiento educativo	40	30
Equipamiento de ocio	40	30
Servicios de hospedaje	40	25
Oficinas	45	30
Comercio	45	35
Residencial (piezas habitables)	35	25
Residencial (pasillos, aseos y cocinas)	40	30

Los niveles anteriores se aplicarán asimismo a los establecimientos abiertos al público no mencionados expresamente por analogía funcional.

2. Aislamiento acústico de las Edificaciones: Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las Edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBA-CA-82 y en las Normas urbanísticas municipales.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades o instalaciones industriales, comerciales y de servicio deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales del exceso del nivel sonoro que en su interior se origine. En los locales en que se superen los 70 dB (A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser, en ningún caso, inferior a 50dB (A).

3. Aparatos reproductores de sonido: Los receptores de radio, televisión y en general, todos los aparatos eléctricos o mecánicos reproductores o productores de sonido se aislarán de forma que el ruido transmitido a las viviendas, locales colindantes, o al exterior, no exceda del valor máximo regulado en las presentes Ordenanzas.

4. Actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado con música por actuación directa o por aparatos productores de sonido: En el interior del recinto de estas actividades (Pubs, bar-música, café-teatro, sala de fiestas, etc.) no podrán superar los 70 dBA.

Art. 96. Vibraciones

Las vibraciones se medirán en aceleración (m/s). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, en especial por lo que se refiere a su equilibrio dinámico o estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.



No se permitirá el anclaje de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad, o elementos constructivos de la edificación.

El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrán en todo caso interponiendo antivibratorios adecuados.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán ser ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes, al final de la carrera de desplazamientos, queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Art. 97. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

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

Art. 98. Contaminación de las aguas¹²².

1. Vertidos a la red de alcantarillado.

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 si 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:

¹²² La redacción definitiva de este artículo trae causa del cumplimiento de las prescripciones cuarta a sexta del Informe del IAA de 7 de noviembre de 2013 realizado con motivo de las consultas previas anteriores a la aprobación inicial del Proyecto Tramitable.



Formación de mezclas inflamables o explosivas.

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.

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) Radionucleídos 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.
- l) Se prohíbe la conexión de entrada de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.
- m) Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado.

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 I	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. o, en su defecto, los fijados con carácter general en el art. 16 del Decreto 38/2004, de 24 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (B.O.A. núm. 30 de 10 de marzo de 2014) o el que en el futuro pueda sustituirlo.

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, administración inspectora competente o empresa concesionaria. 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.

4. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

- a) Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente a dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.
- b) Se prohíben los vertidos directos a cauces de agua.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

Disposición final

Única. Estas Ordenanzas entrarán en vigor transcurridos quince días contados desde el siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Aragón de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Pedrola y del texto íntegro de las Normas Urbanísticas y del presente articulado.

Pedrola, marzo 2022

Por el equipo redactor

Daniel Moreno Domingo, arquitecto

Coordinador Municipal:

Javier Fanlo Insa, Letrado Asesor