



VILLANOVA

TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA NORMAS URBANÍSTICAS



Equipo redactor:

**José Luís ESPURZ ESPUÑA. Arquitecto
Ignacio GRACIA ALDAZ. Arquitecto
Ernesto ALCAÑIZ SANCHO. Letrado**

Promotor:

Ayuntamiento de Villanova

JULIO 2018



NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

1.1	CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, CONTENIDO Y VIGENCIA	1
Art. 1.1.1.	Naturaleza jurídica	
Art. 1.1.2.	Fuentes	
Art. 1.1.3.	Ámbito territorial	
Art. 1.1.4.	Ámbito temporal	
Art. 1.1.5.	Aplicación e interpretación	
Art. 1.1.6.	Revisión del Plan	
Art. 1.1.7.	Modificaciones aisladas del planeamiento	
Art. 1.1.8.	Publicidad	
Art. 1.1.9.	Obligatoriedad	
Art. 1.1.10.	Competencia sobre desarrollo y ejecución	
1.2	CAPÍTULO SEGUNDO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
Art. 1.2.1.	Información urbanística	
1.3	CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	4
SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
Art. 1.3.1.	Clasificación del suelo	
SECCIÓN SEGUNDA. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Art. 1.3.2.	Planeamiento de desarrollo	
Art. 1.3.3.	Instrumentos para llevar a la práctica las determinaciones de planeamiento	
Art. 1.3.4.	Redes de saneamiento	
SECCIÓN TERCERA. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO		
Art. 1.3.5.	Ejecución del planeamiento	
Art. 1.3.6.	Delimitación de las unidades de ejecución	
Art. 1.3.7.	Sistemas de gestión	
Art. 1.3.8.	Ejecución de las infraestructuras y redes de servicio	
1.4	CAPÍTULO CUARTO: PARCELACIONES	9
Art. 1.4.1.	Parcelación urbanística. Concepto, Régimen jurídico y documentación	
Art. 1.4.2.	Parcelaciones rústicas	



1.5	CAPITULO QUINTO: TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA	11
Art. 1.5.1.	Exigencia	
Art. 1.5.2.	Actos sujetos a licencia urbanística	
Art. 1.5.3.	Actos sujetos a declaración responsable	
Art. 1.5.4.	Actos sujetos a comunicación previa	
Art. 1.5.5.	Régimen	
Art. 1.5.6.	Efectos	
Art. 1.5.7.	Procedimiento	
Art. 1.5.8.	Competencia municipal	
Art. 1.5.9.	Caducidad de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística	
Art. 1.5.10.	Terminación de las obras y autorización de ocupación	
Art. 1.5.11.	Ejecución de las obras	
Art. 1.5.12.	Autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural	
1.6	CAPÍTULO SEXTO. DISCIPLINA URBANÍSTICA	16
Art. 1.6.1.	Vigilancia del plan	
Art. 1.6.2.	Competencia sobre inspección urbanística	
Art. 1.6.3.	Infracciones urbanísticas.	
1.7	CAPÍTULO SEPTIMO. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN	17
Art. 1.7.1.	Deber de conservación	
Art. 1.7.2.	Órdenes de ejecución de obras por motivos culturales o turísticos	
Art. 1.7.3	Precauciones de seguridad	
TITULO SEGUNDO. ORDENANZA GENERAL		
2.1	CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	18
Art. 2.1.1.	Contenido y alcance	
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
Art. 2.1.2.	Aprovechamiento medio	
Art. 2.1.3.	Edificabilidad	
Art. 2.1.4.	Superficie edificada	
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA		
Art. 2.1.5.	Parcela	
Art. 2.1.6.	Alineación	



- Art. 2.1.7. Líneas de fachada
- Art. 2.1.8. Rasantes
- Art. 2.1.9. Ocupación
- Art. 2.1.10. Retranqueo
- Art. 2.1.11. Fondos
- Art. 2.1.12. Subsuelo

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 2.1.13. Plantas
- Art. 2.1.14. Altura
- Art. 2.1.15. Construcciones por encima de la altura
- Art. 2.1.16. Alturas de piso
- Art. 2.1.17. Salientes y vuelos
- Art. 2.1.18. Patios de parcela o de luces
- Art. 2.1.19. Sótanos
- Art. 2.1.20. Semisótanos
- Art. 2.1.21. Planta baja

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

- Art. 2.1.22. Condiciones estéticas generales
- Art. 2.1.23. Paramentos exteriores de los edificios
- Art. 2.1.24. Tratamiento de las cubiertas
- Art. 2.1.25. Edificios retranqueados: cerramientos
- Art. 2.1.26. Espacios libres privados

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

- Art. 2.1.27. Plazas de aparcamientos
- Art. 2.1.28. Situación de los aparcamientos
- Art. 2.1.29. Aparcamientos: normas de construcción

2.2 CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS 32

- Art. 2.2.1. Vivienda exterior
- Art. 2.2.2. Vivienda mínima
- Art. 2.2.3. Dimensiones de habitaciones
- Art. 2.2.4. Comunicaciones verticales
- Art. 2.2.5. Tendederos

TÍTULO TERCERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

3.1 CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANO 34



Art. 3.1.1. Concepto, categorías y delimitación

Art. 3.1.2. División del suelo urbano

Art. 3.1.3. Unidades de ejecución

Art. 3.1.4. Solar

Art. 3.1.5. Obligaciones en suelo urbano

Art. 3.1.6. Ordenanzas del suelo urbano

ORDENANZA PRIMERA. SUELO URBANO CONSOLIDADO. CASCO ANTIGUO

Art. 3.1.7 Definición

Art. 3.1.8. Tipo de ordenación

Art. 3.1.9. Condiciones de uso

Art. 3.1.10. Condiciones de volumen

Art. 3.1.11. Salientes y vuelos

Art. 3.1.12. Materiales

Art. 3.1.13 Espacios libres privados: tipo de ordenación

Art. 3.1.14 Licencia recogida en la calle Plaza s/n

ORDENANZA SEGUNDA. SUELO URBANO CONSOLIDADO. EXTENSIÓN DE CASCO

Art. 3.1.15. Definición

Art. 3.1.16. Tipo de ordenación

Art. 3.1.17 Limitaciones

Art. 3.1.18. Condiciones de uso

Art. 3.1.19. Condiciones de volumen

Art. 3.1.20. Salientes y vuelos

Art. 3.1.21. Materiales

ORDENANZA TERCERA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 3.1.22. Delimitación

Art. 3.1.23. Condiciones de uso

Art. 3.1.24. Condiciones de volumen

Art. 3.1.25. Condiciones estéticas

ORDENANZA CUARTA. EQUIPAMIENTOS.

Art. 3.1.26. Equipamientos: clasificación

Art. 3.1.27. Obtención de terrenos afectos a equipamientos públicos

Art. 3.1.28. Condiciones de edificación

ORDENANZA QUINTA. ZONAS VERDES.



Art. 3.1.29. Zona verde pública: tipo de ordenación y edificaciones existentes

3.2 CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE 51

- Art. 3.2.1. Delimitación
- Art. 3.2.2. Categorías
- Art. 3.2.3. Consulta para la promoción del suelo urbanizable no delimitado.
- Art. 3.2.4. Contenido del plan parcial
- Art. 3.2.5. Condiciones de uso
- Art. 3.2.6. Obligaciones en suelo urbanizable
- Art. 3.2.7. Tipo de ordenación
- Art. 3.2.8. Condiciones de volumen
- Art. 3.2.9. Suelo público. Espacios libres, equipamientos y sistema viario

3.3 CAPÍTULO TERCERO: SUELO NO URBANIZABLE 57

- Art. 3.3.1. Ámbito territorial
- Art. 3.3.2. Objeto. Régimen urbanístico
- Art. 3.3.3. Tipos de suelo no urbanizable. Categorías
- Art. 3.3.4. Áreas de protección hidrológica y ambiental
- Art. 3.3.5. Caminos rurales y cierre de fincas
- Art. 3.3.6. Clasificación de los usos permitidos en suelo no urbanizable genérico
- Art. 3.3.7. Clasificación de los usos permitidos en el suelo no urbanizable especial
- Art. 3.3.8. Condiciones particulares de las construcciones vinculadas a los usos primarios
- Art. 3.3.9. Condiciones particulares de las construcciones vinculadas a las actuaciones de interés público o general y de intereses público específicas
- Art. 3.3.10. Condiciones particulares de las construcciones rurales tradicionales existentes
- Art. 3.3.11. Condiciones particulares de las viviendas asociadas a un uso permitido

FICHAS UNIDADES DE EJECUCION SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

FICHAS AREAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

1.1. CAPÍTULO PRIMERO: AMBITO, CONTENIDO Y VIGENCIA

Art. 1.1.1. NATURALEZA JURÍDICA.

El Plan General de Ordenación Urbana es el instrumento de ordenación integral del término municipal de Villanova, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del municipio.

Art. 1.1.2. FUENTES.

Las disposiciones de las presentes Normas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes que, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa o competencial, resulten de aplicación prevalente y a los principios fundamentales del Derecho Urbanístico.

Si alguna materia objeto de estas Normas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase una mayor protección del interés público.

En el supuesto de que algún aspecto no estuviera contemplado en las presentes Normas, se aplicará la legislación urbanística y sectorial correspondiente y, subsidiariamente, las Normas Subsidiarias Provinciales de la provincia de Huesca, siempre y cuando sus determinaciones no resultaren contradictorias con las determinaciones legales o las previstas en las presentes Normas.

Art. 1.1.3. AMBITO TERRITORIAL.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana lo constituye la totalidad del término municipal de Villanova.

Art. 1.1.4. AMBITO TEMPORAL.

Estas Normas y Ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia y tendrán vigencia indefinida.

Art. 1.1.5. APLICACIÓN E INTERPRETACION.

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

La interpretación de los documentos integrantes del Plan General se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos, atendiendo a:

- La unidad y coherencia de estos entre sí, como integrantes del Plan.
- El cumplimiento de los diversos objetivos del Plan que se expresan en la Memoria para el conjunto del territorio.
- La realidad social del momento y lugar en que se apliquen.

2.- Las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para la totalidad de las materias que en ella se regulan.

3.- En la interpretación prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

4.- En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos concretos a los que se refiera específicamente.

5.- Si existiese contradicción entre valores absolutos y porcentajes prevalecerán éstos.

6.- Si existiese contradicción entre mediciones sobre planos y en la realidad, prevalecerá la segunda.

Art. 1.1.6. REVISION DEL PLAN.

Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, considerando afecciones sustanciales las establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art. 1.1.7. MODIFICACIONES AISLADAS DEL PLANEAMIENTO.

1. Se entiende por modificación aislada toda alteración que no constituya un supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y la legislación urbanística.

Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Si con ocasión de la aprobación futura de los planes de gestión de riesgo de inundación, existieran determinaciones de éstos que resultarán incompatibles con la ordenación de usos del suelo establecida en el Plan General, el Ayuntamiento iniciaría el procedimiento correspondiente para su adaptación a lo previsto en dichos planes de gestión.

Art. 1.1.8. PUBLICIDAD

Los documentos del Plan General serán públicos, por lo que cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Art. 1.1.9. OBLIGATORIEDAD

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los planes, proyectos, normas y ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.
2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que contuvieren los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Art. 1.1.10. COMPETENCIA SOBRE DESARROLLO Y EJECUCION

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, ni de las competencias y obligaciones de las Administraciones Central, Autonómica o Provincial en materia de infraestructuras y servicios u otras atribuciones, dentro de la coordinación necesaria de iniciativas públicas y privadas en orden a la consecución de objetivos del Plan General.

1.2. CAPITULO SEGUNDO: INFORMACION URBANISTICA.

Art. 1.2.1. INFORMACION URBANISTICA

Los particulares podrán solicitar por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector, presentado su solicitud en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

La solicitud deberá identificar la finca, unidad o sector, de manera que no pueda producirse dudas acerca de la situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a los datos suministrados y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

La información municipal señalará la clasificación, categoría y calificación del suelo, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

El informe se notificará en el plazo máximo de dos meses y su emisión estará supeditada al pago de la correspondiente tasa.

1.3. CAPITULO TERCERO: CLASIFICACION DEL SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 1.3.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

El ámbito del término municipal de Villanova se clasifica en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable no delimitado, suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, estando sujeto a las determinaciones que para ellos establece el Plan General y legislación de aplicación.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos del Plan General denominados “clasificación del suelo” a las siguientes escalas:

Para todo el término municipal: escala 1/10.000

La definición, régimen de aplicación y subdivisión en zonas se contiene en los capítulos de estas normas dedicados a cada clase de suelo.

SECCIÓN SEGUNDA. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Art. 1.3.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

1. El Plan General se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, con el alcance, contenido y procedimiento de aprobación reflejado en la legislación urbanística.
2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir en su documentación, además de la preceptiva por la legislación urbanística y sectorial, un análisis técnico del impacto en su entorno mediante documentación basada en "fotomontaje".

Art. 1.3.3. INSTRUMENTOS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

1. Los Proyectos de obras ordinarias y de urbanización tienen como finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización de las normas contenidas en el Plan General y deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, resolviendo las necesidades de los servicios urbanísticos, tanto interiores como exteriores, de su ámbito.

2. Las obras aisladas y de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes previstas en el suelo urbano consolidado se ejecutarán mediante Proyectos de obras ordinarias.

No obstante, cuando la adquisición de los terrenos para dotaciones exija la regularización de las fincas a fin de adecuar su configuración al Plan General, se tramitará, de acuerdo con el procedimiento de normalización de fincas.

3. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general y su posterior desarrollo. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar cuantas adaptaciones vengan exigidas por la ejecución material de las obras.

Las obras a incluir en los proyectos de urbanización serán, entre otras, las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas.

En la realización de nuevos viales se estudiará la posibilidad de utilización de materiales porosos, tramas verdes de hormigón... de manera que se reduzca la impermeabilización de los asfaltados, con el fin de favorecer el filtrado natural del terreno.

b) Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

Las redes de abastecimiento deberán tratar de optimizar su funcionamiento, promover el ahorro de agua potable y la reutilización de las aguas.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución telefónica, telecomunicaciones y energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería en el sistema de espacios libres.

g) Cualesquiera otras que vengan exigidas por norma sectorial o se consideren necesarias para la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los servicios técnicos municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidad, condiciones de diseño y adecuación medioambiental.

Los proyectos de urbanización podrán ser redactados por iniciativa pública o privada, siendo necesario en ambos casos que se efectúe por técnico de competencia legal, conteniendo, entre otros, los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios.

Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.

4. Los proyectos de urbanización de los sectores urbanizables deberán planificar las zonas de acopios de tierras para evitar los puntos de circulación de aguas de arroyada; las labores de restauración de suelos y la corrección hídrica de las zonas excavadas, así como la corrección de los procesos erosivos que puedan aparecer como consecuencia de las obras; y las zonas verdes con especies características del entorno, con la misma composición o similar a los prados de siega.

Igualmente, los proyectos de urbanización de los sectores urbanizables deberán incluir pantallas vegetales alrededor de las zonas con el fin de disminuir la visibilidad desde otros puntos (las especies a usar serán las características del entorno) y promoverán la reutilización de materiales de desecho en la nueva urbanización, previendo el sistema de eliminación de excedentes de construcción, bien en vertedero autorizado o bien en zonas habilitadas a este fin.

5. Los proyectos de urbanización, tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable, deberán: señalar el ámbito exacto de ocupación de las obras, evitando la ocupación de zonas con vegetación fuera del ámbito; incluir la restauración de las zonas temporalmente afectadas, especificando las medidas de restauración y revegetación; y regular las condiciones técnicas de las luminarias para conseguir un rendimiento energético y reducir la disposición de la iluminación, teniendo en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias para evitar la sobre iluminación (contaminación lumínica).

6. Las nuevas conducciones de trazados o reformas de infraestructuras que se realicen en suelo urbano y urbanizable deberán efectuarse mediante su soterramiento.

Art.1.3.4 REDES DE SANEAMIENTO.

1. Las condiciones técnicas mínimas de la red de saneamiento serán las siguientes:

a) Tipología: La red de saneamiento será separativa

b) Diámetros: No se utilizarán en la red pública diámetros inferiores a 30 cm

c) Velocidades: La velocidad mínima para colectores de aguas pluviales para un período de retorno de 2 años será de 0.9 m/s y la velocidad máxima para un período de retorno de 25 años será de 4.5 m/s.

Para colectores de aguas residuales la velocidad máxima será de 3.5 m/s y la mínima de 0.6 m/s.

Las pendientes se acomodarán lo máximo posible a los viales definidos respetando siempre las velocidades descritas anteriormente.

d) Materiales y elementos obligatorios: Las tuberías podrán ser de hormigón o de PVC-U. Se colocarán pozos de registro en la cabecera de la red, los cambios de dirección y resaltes. En los tramos rectos la separación será como máximo 30 metros. Se dispondrá de imbornales para la recogida de escorrentías. La distancia entre imbornales no superará los 30 metros

2. Los vertidos de aguas residuales que directa o indirectamente vayan a parar a las redes de alcantarillado y colectores se adecuarán a lo previsto en

el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento (planes parciales, planes especiales, etc) deberán cumplimentar las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

4. Se prohíbe el vertido de purines a la red de alcantarillado. Igualmente, en suelo urbano y urbanizable, quedan prohibidos los vertidos directos e independientes a la red, debiendo conectarse a la red de alcantarillado existente.

5. En relación a los vertidos industriales, las características de los vertidos admisibles serán los determinados por el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, estableciéndose la obligación de depuración individual en la parcela industrial si el efluente no reúne las características establecidas.

Toda parcela industrial deberá contar en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente.

SECCIÓN TERCERA. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Art.1.3.5 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado según la clase de suelo de que se trate y se ejecutará a través de algunos de los instrumentos de gestión y urbanización previstos en la ley urbanística.

2. En suelo urbano consolidado, si la parcela no reúne la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización del correspondiente proyecto de obras ordinarias que dote o complete los servicios urbanísticos y de pavimentación que le permita alcanzar la condición de solar, como requisito previo a la edificación.

3. En suelo urbano no consolidado y urbanizable se requerirá la previa aprobación del instrumento de planeamiento de segundo grado correspondiente.

Art. 1.3.6 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

La delimitación de las unidades de ejecución se contiene en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, podrá dividirse, agruparse, modificarse o suprimirse por el procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Art. 1.3.7 SISTEMAS DE GESTIÓN.

Al aprobarse el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución, el Ayuntamiento establecerá el sistema de gestión urbanística que considere más adecuado a las características de la actuación y los intereses públicos.

Art. 1.3.8 EJECUCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIO.

1. La ejecución de las infraestructuras y/o redes de servicio (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, telecomunicaciones...) necesarias para el desarrollo y ejecución del plan general, llevarán implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes, de conformidad con la legislación correspondiente.

2. Si para la ejecución de las infraestructuras y/o redes de servicio no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

1.4. CAPITULO CUARTO: PARCELACIONES

Art. 1.4.1 PARCELACIÓN URBANÍSTICA. CONCEPTO, REGIMEN JURÍDICO Y DOCUMENTACIÓN.

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

No podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas sin que previamente haya sido aprobado el instrumento de planeamiento que sea exigible según la clase de suelo que se trate.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a la autorización administrativa o a la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación que la contenga.

No podrán realizarse parcelación alguna que de lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos terrenos sean

adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

Cualquier parcelación urbanística requiere la concesión de autorización municipal que debe ir precedida de un proyecto, que como mínimo contendrá:

- a) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que todas ellas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.
- b) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y justificación de que no deja parcelas in edificables con las condiciones señaladas por el Plan.
- d) Plano topográfico con indicación del sistema de medición utilizado en el mismo, firmado por técnico competente.

Art. 1.4.2 PARCELACIONES RÚSTICAS.

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

La parcelación rústica requerirá la declaración previa de innecesariedad de autorización administrativa, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

Hasta que el Gobierno de Aragón no fije las unidades mínimas de cultivo se aplicarán en el término municipal las determinaciones en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (BOE de 18 de junio).

1.5. CAPITULO QUINTO: TITULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA

Art. 1.5.1. EXIGENCIA.

Los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y en estos artículos, sin perjuicio de las demás intervenciones exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

Art. 1.5.2. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANISTICA.

Están sujetos a licencia urbanística los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo o subsuelo, enumerados en el capítulo tercero del título quinto de la ley urbanística aragonesa y aquellos otros que el solicitante considere conveniente por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

Art. 1.5.3. ACTOS SUJETOS A DECLARACION RESPONSABLE.

1. Están sujetos a declaración responsable los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo o subsuelo, enumerados en el capítulo tercero del título quinto de la ley urbanística aragonesa.

2. El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común: la identificación y ubicación de su objeto; la enumeración de los requisitos administrativos aplicables; la relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos; y el compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

3. En el supuesto de existencia de dudas en torno a si un acto de transformación, construcción, edificación, uso del suelo o subsuelo está sujeto a licencia o declaración responsable, se resolverá dicha circunstancia atendiendo a razones de seguridad jurídica.

Art. 1.5.4. ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA.

1. Están sujetos a comunicación previa los actos de transformación, construcción, edificación, uso del suelo o subsuelo que no estén sujetos ni a declaración responsable ni a licencia urbanística.
2. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común: la identificación y ubicación de su objeto; y la declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.
3. En el supuesto de existencia de dudas en torno a si un acto de transformación, construcción, edificación, uso del suelo o subsuelo está sujeto a declaración responsable o comunicación previa, se resolverá dicha circunstancia atendiendo a razones de seguridad jurídica.

Art. 1.5.5. RÉGIMEN.

1. las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que esta se produzca dentro del plazo legalmente establecido, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

Art. 1.5.6. EFECTOS.

1. La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
2. La comunicación previa y la declaración responsable conformes con la normativa urbanística en vigor, surten plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro general del municipio y legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación.

Art. 1.5.7. PROCEDIMIENTO.

1. Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las presentes normas.
2. Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación y en las presentes normas. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable.
3. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

Art. 1.5.8. COMPETENCIA MUNICIPAL.

1. La concesión de licencias corresponderá al Alcalde.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada de acuerdo con las previsiones y determinaciones de los principios básicos del Derecho urbanístico, legislación urbanística, planeamiento urbanístico, ordenanzas municipales y legislación específica que resultara de aplicación.
3. El otorgamiento de la licencia, así como la realización de cualquier acto bajo el título urbanístico de declaración responsable o comunicación previa, no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras realizadas.
4. Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento acreditativo de la misma que se notifique a su titular.

5. Todo título habilitante de naturaleza urbanística implicará para su titular el cumplimiento de las siguientes obligaciones: satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma; reposición de las aceras confrontantes a la finca; indemnización de los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, canalizaciones, alcantarillas y otros elementos análogos; instalación y mantenimiento en buen estado de las vallas protectoras de la finca mientras dure la ejecución de las obras.

6. Las licencias habrán de otorgarse en el plazo de tres meses desde la presentación completa de la solicitud y documentación en el Ayuntamiento.

Art. 1.5.9. CADUCIDAD DE LOS TITULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANISTICA.

Los títulos habilitantes de naturaleza urbanística caducan:

- Al año de su concesión o presentación, si dentro del mismo no se iniciarán las obras, admitiéndose la concesión de prórroga por razones justificadas.
- Si una vez iniciadas las obras, éstas se interrumpen por causa imputable al titular de la misma durante un plazo de seis meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas.
- Por la finalización del plazo señalado en la concesión de prórroga sin que se hayan reanudado o terminado las obras.

La declaración de caducidad, que deberá adoptarse previa audiencia al interesado, comportará los siguientes efectos:

- El cese de la autorización municipal para el ejercicio de la actividad.
- La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiera ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Art. 1.5.10. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y AUTORIZACIÓN DE OCUPACION.

1. Será preceptiva la solicitud de declaración responsable la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casetas prefabricadas, una vez finalizadas las obras. A tal efecto, deberá presentarse en el Ayuntamiento, en su caso, certificado de fin de obra expedido por el director técnico, haciendo constar el importe efectivo de la misma.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia, procediéndose a la liquidación definitiva de los tributos municipales conforme al importe efectivo de la obra.

Ninguno de los servicios urbanos podrá obtenerse sin la obtención de la declaración responsable de primera ocupación.

2. En el plazo de los quince días siguientes a la terminación de las obras, el propietario deberá retirar los materiales obrantes, andamios y vallas,

Art. 1.5.11. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

No se podrá iniciar una obra sin que previamente se haya concedido la licencia o presentado la declaración responsable o comunicación previa y se hayan satisfecho las tasas y tributos que correspondan.

Cuando se ejecuten obras sin título habilitante o sin ajustarse a sus determinaciones se aplicarán las disposiciones contenidas en la legislación urbanística.

Art. 1.5.12. AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

En tanto subsista y no se modifique o adecue la figura de protección de paraje pintoresco del término municipal (Boletín Oficial del Estado de 25 de agosto de 1970), la realización de obras que requieran de proyecto técnico deberá contar con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

CAPITULO SEXTO: DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 1.6.1 VIGILANCIA DEL PLAN.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de este Plan General y de su planeamiento de desarrollo, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

Art. 1.6.2 COMPETENCIA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

Art. 1.6.3 INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquélla, siendo de aplicación en cuanto a su regulación, clases y procedimiento lo previsto la legislación urbanística aragonesa y en la reglamentación que los desarrolle.

1.7. CAPÍTULO SÉPTIMO: OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

Art. 1.7.1 DEBER DE CONSERVACIÓN.

1. Los titulares de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles deberán mantenerlos en todo momento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y sobre rehabilitación urbana.
2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de plazo de realización.

Art. 1.7.2 ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS POR MOTIVOS CULTURALES O TURÍSTICOS.

1. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.
2. Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Art. 1.7.3 PRECAUCIONES DE SEGURIDAD.

Antes del comienzo de ejecución de una obra, cualquiera que fuere su naturaleza, se adoptarán las medidas de seguridad que vengan establecidas por la legislación vigente además de las que se consideren oportunas al objeto de evitar daños en las personas o las cosas, pudiendo el Ayuntamiento dictar cuantas medidas considere excepcionales a tal fin.

TITULO SEGUNDO.
ORDENANZA GENERAL.

2.1. CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 2.1.1 CONTENIDO Y ALCANCE.

El presente título tiene por objeto determinar las condiciones generales a las que han de someterse las edificaciones y obras en el término municipal de Villanova, sin perjuicio de aquellas ordenanzas particulares que el Plan General establece para cada una de las calificaciones o zonas en suelo urbano, o aquellas otras que se establezcan para los ámbitos de los distintos planes especiales o parciales que definitivamente se aprueben como desarrollo del planeamiento general.

SECCIÓN PRIMERA.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Art. 2.1.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento medio de un sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos entre su superficie total, incluidos todos los sistemas generales que tuviera adscritos.

Art. 2.1.3 EDIFICABILIDAD.

Es un coeficiente que expresa en los metros cuadrados de superficie construida edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

Art. 2.1.4 SUPERFICIE EDIFICADA.

El cálculo de la superficie edificada considerará todos los cuerpos cerrados del edificio situados en las plantas bajas y superiores. Se estará a lo establecido en el artículo 2.1.21 para la definición de Planta Baja. El aprovechamiento bajo cubierta computará toda la superficie con una altura superior a 1,50 metros.

La superficie edificada por debajo de las plantas bajas no computará a efectos de edificabilidad, siempre que sus usos sean los recogidos en el artículo 2.1.19.

SECCIÓN SEGUNDA.- CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art. 2.1.5 PARCELA.

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un suelo. Parcela mínima es la que se establece por el planeamiento según las zonas, por debajo de la cual no se permite la edificación como parcela independiente. No se podrán dividir aquellas parcelas que sean menores del doble de la parcela mínima, determinada en cada zona.

Art. 2.1.6 ALINEACIÓN.

Son los límites que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los destinados a otros usos públicos o privados.

Son también alineaciones las líneas de fachada cuando así se señale en los planos de planeamiento.

Art. 2.1.7 LINEAS DE FACHADA.

Son las líneas que separan las superficies edificadas o edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, pudiendo coincidir o no con las alineaciones o con los linderos de parcela.

Pueden existir alineaciones que definan los espacios libres privados dentro de una parcela para señalar los límites de la edificación o líneas de fachada.

Art. 2.1.8 RASANTES.

Se designa como rasante oficial la rasante definitiva del viario que determine el planeamiento, los planes parciales o los proyectos de urbanización correspondientes.

Si la edificación no se alinea a vial o la parcela tuviera desniveles acusados, se considerará plano para el cómputo de alturas el plano de planta baja según definición del artículo 2.1.20.

Art. 2.1.9 OCUPACIÓN.

Es la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, pudiendo referirse a la planta baja o a las distintas plantas alzadas. La superficie ocupada viene definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, excluyendo los vuelos sobre la vía pública.

La planta de sótano se desarrollará dentro del área de movimiento sin límite de ocupación.

Art. 2.1.10 RETRANQUEO.

Es la separación entre la línea oficial, alineación y la línea de fachada. Sólo se admitirán aquellos retranqueos señalados en los planos de

ordenación o en el desarrollo de los planes parciales correspondientes, así como los contemplados en las ordenanzas específicas de cada zona.

Art. 2.1.11 FONDOS.

Fondo de la edificación es la distancia medida perpendicularmente desde la alineación oficial hasta la fachada interior recayente en el interior de la parcela. Cuando la edificación esté retranqueada, el fondo se medirá perpendicularmente desde la fachada retranqueada a la alineación hasta la fachada interior recayente en el interior de la parcela.

Se denomina fondo máximo edificable al límite por encima del cual no puede edificarse aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

Se denomina fondo mínimo a aquel que puede ser edificado en toda la longitud de la fachada y con la altura permitida, aunque supere la edificabilidad establecida por las ordenanzas.

Las ordenanzas específicas de cada zona, en caso de existir limitaciones, fijan los parámetros admitidos.

Art. 2.1.12 SUBSUELO.

La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el instrumento de planeamiento especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble/parcela o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la Administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule.

SECCIÓN TERCERA.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 2.1.13 PLANTAS.

Plantas de un edificio son los distintos niveles donde se distribuye la edificabilidad permitida, distanciados entre sí en la altura libre mínima definida por las ordenanzas.

Se denomina altura libre la distancia entre la cara superior del pavimento hasta la inferior del techo de la planta superior que la delimita.

El número de plantas de una edificación es el cómputo total de las situadas por encima de la rasante, la planta baja y las plantas de piso o alzadas. El aprovechamiento del espacio bajo la cubierta podrá utilizarse como superficie edificable, computándose, en este caso, toda la superficie que disponga de una altura al techo de más de 1,5 metros.

El aprovechamiento de la planta bajo cubierta podrá constituir una unidad de vivienda diferenciada en edificios con PB + 1 + AC. En

edificios con PB + 2 + AC el aprovechamiento bajo cubierta (AC) estará necesariamente vinculado a la planta inferior y con acceso desde la misma.

Art. 2.1.14 ALTURA.

La altura del edificio es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del alero en su punto de mayor altura, en su intersección con la fachada. Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada de la primera crujía

En parcelas o solares cuyas rasantes no sean las oficiales o varíen de un extremo a otro no deberán superarse ni el número máximo de plantas ni la altura máxima. Se podrán realizar escalonamientos con frente de fachada menor o igual a 7 metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada uno de los tramos. Esto sólo se aplicará cuando la longitud de la fachada sea mayor de 14 metros.

Art. 2.1.15 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- a) La pendiente de la cubierta no será superior al 60% respecto del plano horizontal, ni la altura máxima visible del edificio por encima de la altura máxima permitida excederá 3,50 metros.

El borde inferior del alero coincidirá como máximo con el plano de la altura máxima permitida, siempre que no se encuentre a más de un metro sobre la cara baja del forjado de la última planta. El borde superior del alero se encontrará como máximo 25 centímetros por encima del borde inferior de la losa.

- b) Bajo la cubierta se permiten los siguientes usos:
- Instalaciones generales del edificio. Cuarto de ascensores siempre bajo los faldones de cubierta, sin sobresalir por encima de estos.
 - Trasteros que no tengan iluminación directa.
 - Vivienda independiente o vinculada a la planta inferior, debiendo darse necesariamente la vinculación en suelo urbano consolidado.
 - Chimeneas y elementos necesarios para el buen funcionamiento del edificio.

Art. 2.1.16 ALTURAS DE PISO.

La altura mínima libre de cualquier piso, exceptuando el aprovechamiento bajo cubierta, será de 2,50 metros, medida verticalmente de suelo a techo. Se admitirá en las habitaciones no

vivideras una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros, y en las vivideras esta misma altura mínima sin que sobrepase el 30% de la superficie útil de la dependencia.

La planta baja cuando se destine a vivienda estará elevada, al menos, 18 centímetros sobre la rasante de la acera, con excepción de las limitaciones que dispongan las viviendas tradicionales existentes en el casco antiguo, que podrán rehabilitarse en igualdad de condiciones.

En planta baja, para otros usos que no sean viviendas u oficinas, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Art. 2.1.17 SALIENTES Y VUELOS.

Las fachadas serán básicamente planas y sólo se permitirán los siguientes vuelos abiertos o salientes: aleros, balcones, marquesinas y rótulos. Quedan expresamente prohibidos los vuelos cerrados

El ancho máximo de los vuelos será de $1/6$ la longitud de la fachada en que se sitúen.

Las marquesinas no rebasarán la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,20 metros. El vuelo máximo de los rótulos será de 30 centímetros. En ambos casos se situarán a una altura mínima de 3 metros.

El vuelo máximo de balcones será de 40 centímetros, no pudiendo realizarse en calles inferiores a 5 metros, y siempre que los balcones se sitúen a una altura mínima de 3,5 metros.

El vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 70 centímetros. En calles con anchura inferior a 3 metros, el vuelo máximo del alero, incluido el canalón, será de 50 centímetros.

Sobre las pendientes de cubierta sólo se admitirán lucanas o buhardas y ventanas en el mismo plano del faldón. Las lucanas se permiten en superficie menor al 3% de la superficie de cubierta y menor del 15% de la superficie de cubierta para la apertura de ventanas. Las ventanas integradas en el faldón de cubierta tendrán una superficie menor a 1 m² cada una.

Las lucanas serán de tipo capuchino y tendrán tejado a dos aguas, con los paramentos vistos revestidos de losas de pizarra, madera o materiales ligeros. Se dispondrán en una hilera horizontal no interrumpiendo la continuidad de la cornisa y quedando toda ella sobre el faldón del tejado.

Tendrán un ancho máximo de 1.50 m. debiendo quedar separadas entre dos contiguas una distancia igual a la semisuma de sus anchos y, como mínimo, 1 metro de los extremos del tejado.

Art. 2.1.18 PATIOS DE PARCELA O DE LUCES.

Cuando el patio sirva de ventilación o iluminación de una o varias viviendas, se podrá inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro será de un tercio de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto, con un mínimo de 3 metros de diámetro y 12 metros cuadrados. Cuando a dichos patios no den cocinas y dormitorios simultáneamente la superficie mínima podrá ser de 9 metros cuadrados.

Art. 2.1.19 SÓTANOS.

Se entiende por sótano los locales cuyo techo está, total o parcialmente, por debajo de la rasante del terreno. Su altura mínima libre será de 2,50 metros, excepto para uso de aparcamientos que podrá ser de 2,20 metros libres, con reducción a 2 metros en zonas que no sean de paso.

Los usos compatibles en sótanos serán: aparcamientos, instalaciones generales del edificio, trasteros y almacenes de carácter inocuo vinculados al uso en planta baja. Quedan prohibidos: los usos de vivienda, residenciales, servicios, industriales y comerciales.

Art. 2.1.20 SEMISÓTANOS.

Se entienden por semisótanos los locales cuyo techo se sitúe hasta un metro por encima de la rasante del terreno en el punto más desfavorable.

La regulación de altura libre y usos será la misma que para los sótanos.

Art. 2.1.21 PLANTA BAJA.

Para el cómputo de número de plantas, al igual que para la medición de alturas de la edificación, se consideran dos situaciones para la definición del nivel del suelo de Planta Baja en relación a la rasante del terreno natural.(ver ordenanza grafica Art. 2.1.21)

- Situación 1. Volumen principal de la edificación con frente a calle, espacio libre público o privado, y rasante del terreno natural descendente hacia la fachada opuesta.

Además, dicha edificación queda oculta desde otros espacios públicos situados a cotas más bajas al localizarse otra edificación entre dicho espacio público y la edificación de referencia por cumplirse lo siguiente:

La proyección ortogonal de la planta de la edificación hacia las cotas más bajas, será coincidente, total o parcialmente (con un mínimo del 65%), con otro u otros volúmenes principales ubicados bien en la misma manzana o bien en otras con las que comparta límites.

- Situación 2. Volumen principal de la edificación con frente a calle, espacio libre público o privado y rasante del terreno natural ascendente hacia la fachada opuesta

Además, dicha edificación:

- no queda oculta desde otros espacios públicos situados a cotas más bajas por no existir edificación alguna entre dicho espacio público y la edificación de referencia.
- queda oculta parcialmente en un porcentaje menor al exigido en la "Situación 1"

Se considera Planta Baja el forjado cuya cara superior esté situada a una altura máxima de 1 m respecto a la rasante del terreno, en caso de retranqueo, o respecto a vial en caso de alinearse a él, en cualquiera de los puntos que, en función de la situación, se definen a continuación:

- Situación 1. Los puntos correspondientes a la línea intersección del plano superior del forjado planta baja y la fachada con frente a vial o espacio libre de mayor cota.
- Situación 2. Los puntos correspondientes a la línea intersección del plano superior del forjado planta baja y la fachada con frente a vial o espacio libre de menor cota.

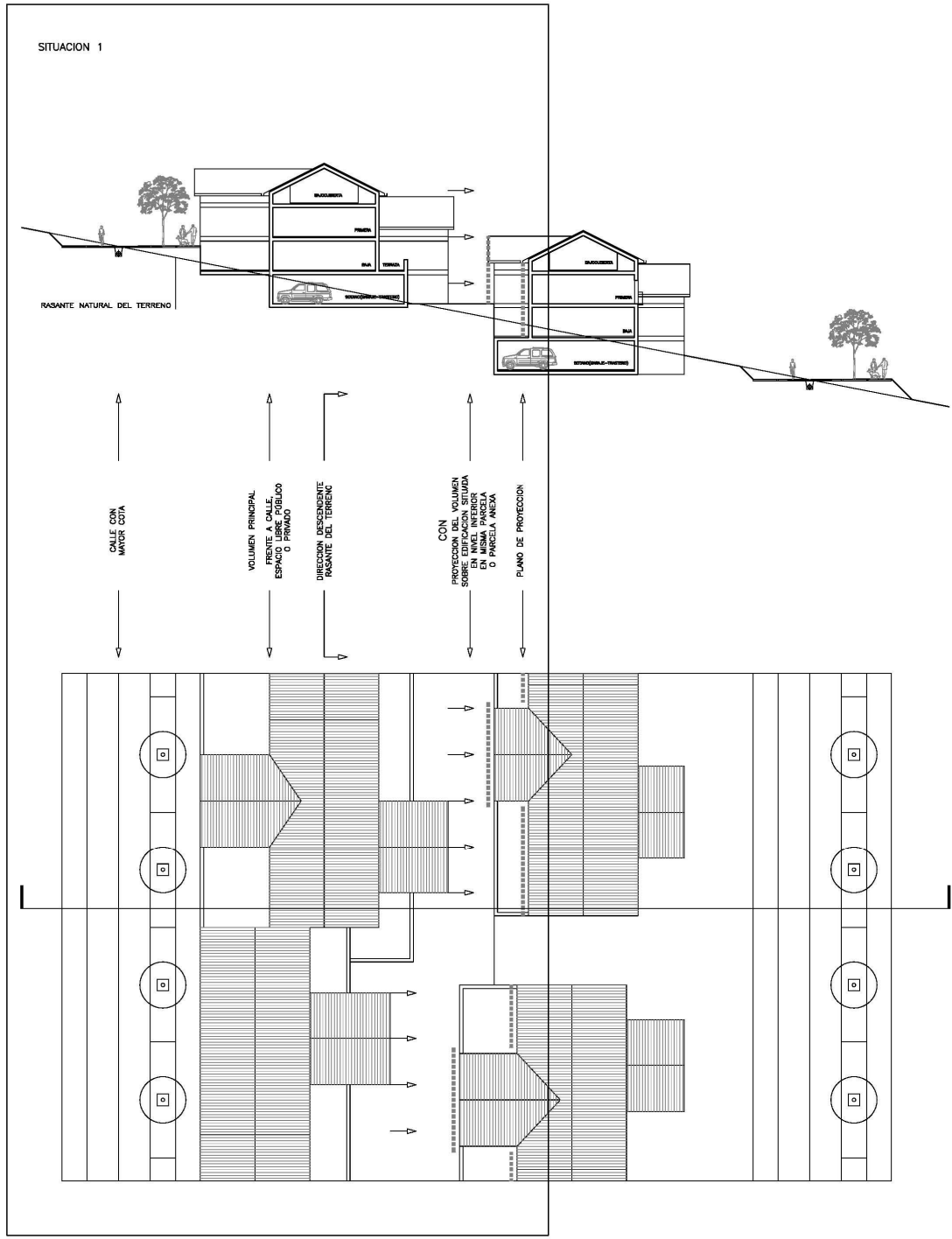
En la situación 1, el nivel de planta baja de los volúmenes secundarios adosados al principal en su fachada a calle o espacio libre de mayor cota será coincidente con el nivel de la planta baja del volumen principal. La planta baja de los volúmenes secundarios adosados a la fachada contraria cumplirá lo establecido para el volumen principal en la situación 2.

En la situación 2, el nivel de planta baja de los volúmenes secundarios adosados al principal en su fachada a calle o espacio libre de menor cota cumplirá lo establecido para el volumen principal en la situación 2. Se considera que el nivel de la Planta Baja de los volúmenes secundarios adosados a la fachada contraria, es el mismo que el nivel de la Planta Baja del volumen principal.

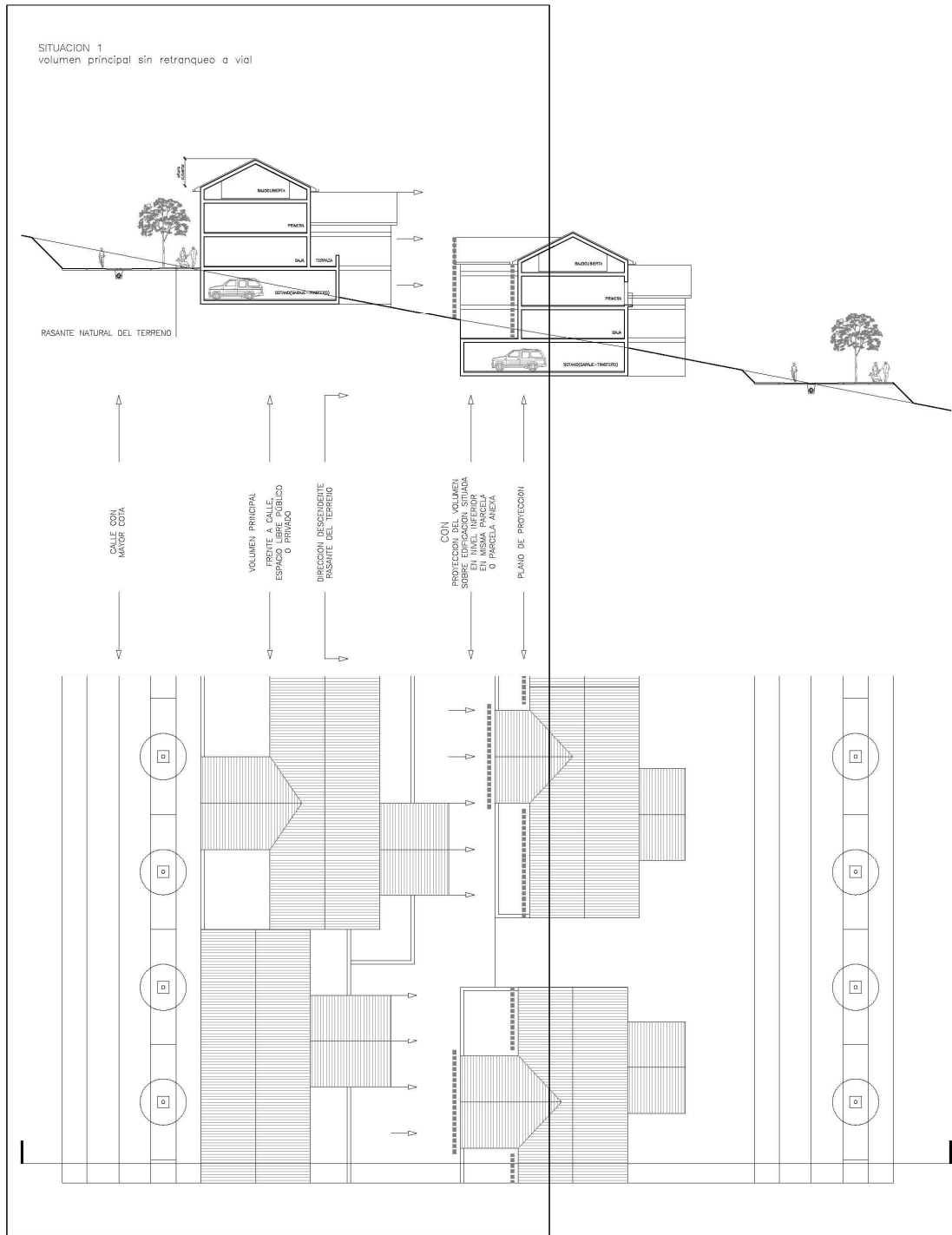
En planta baja, para otros usos que no sean viviendas, oficinas o garajes, la altura mínima será de 3,00 metros medida verticalmente de suelo a techo.

Los usos en planta baja serán los que la zonificación del Plan General permita.

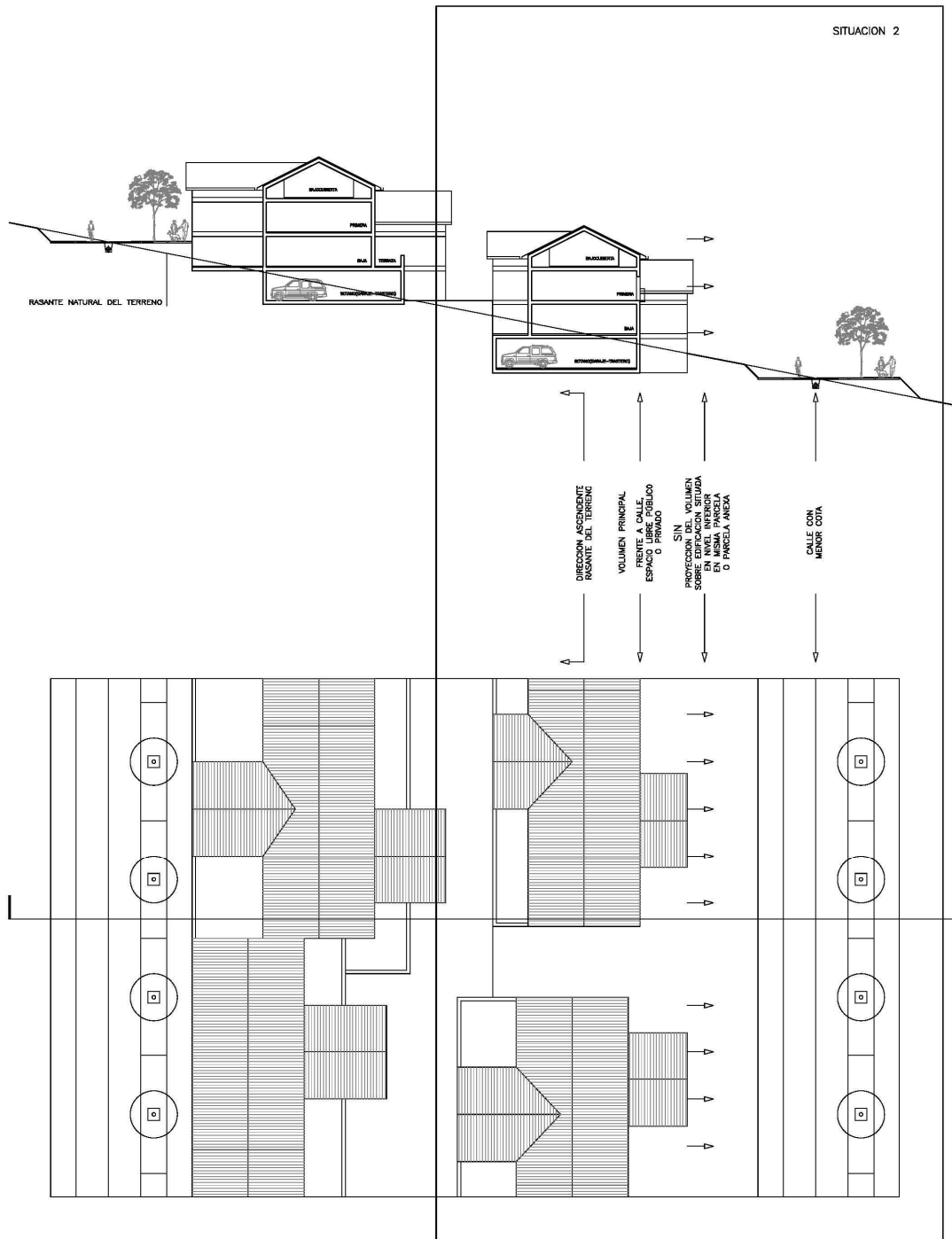
Por debajo de la planta baja solo se permiten los usos recogidos en el artículo 2.1.19.



DEFINICION SITUACION 1
ORDENANZA GRAFICA Art. 2.1.21



DEFINICION SITUACION 1
ORDENANZA GRAFICA Art. 2.1.21



DEFINICION SITUACION 2
 ORDENANZA GRAFICA Art. 2.1.21

SECCIÓN CUARTA.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Art. 2.1.22 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

1. Dentro del entorno urbano del término municipal, dadas sus particulares configuraciones y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes.

2. Las nuevas construcciones, deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentran. Se tendrán en cuenta y se mantendrán, en lo posible, la parcelación, los caminos, el arbolado y la vegetación y los demás elementos delimitadores existentes. La edificación se deberá adaptar la topografía del terreno, así como a la tipología sencilla y funcional de la arquitectura tradicional.

Para evaluar el posible impacto negativo en la zona de Casco Antiguo, las nuevas documentaciones deberán incluir un estudio o análisis técnico que contenga el resultado final de las determinaciones que se proponen y completarse con montajes fotográficos y paisajísticos, desde una distancia suficiente, que definan y aclaren justificadamente la implantación de los edificios y la ordenación del territorio en los suelos citados. A la vista de dicha documentación, el órgano competente para la concesión o autorización de la licencia podrá exigir modificaciones, con el fin de adecuarlo a dicho entorno, respetando las condiciones de edificabilidad.

3. Se evitarán ordenaciones y estructuras rígidas y regulares. La disposición de la nueva edificación responderá al criterio general de integración en el entorno y de no alterar ni desvirtuar la imagen del núcleo existente.

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. Las nuevas edificaciones se solucionarán mediante formas y volúmenes sencillos y simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición. Cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios, estos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal. Ni la altura de fachada, ni la de cubierta, de volúmenes secundarios, podrán superar la de los principales.

4. El aprovechamiento urbanístico edificatorio se propondrá en concentraciones parciales justificadas de la edificación mediante adición de volúmenes sencillos para un resultado compacto.

Se evitarán repeticiones sistemáticas de forma, tamaño, disposición y orientación de cubiertas y volúmenes.

Se evitarán soluciones mediante adiciones repetitivas marcadas regulares o escalonadas de volúmenes o unidades.

5. En el suelo urbano consolidado y en las unidades de suelo urbano no consolidado se evitarán elementos constructivos distintos a los realmente autóctonos, expresados en sus cascos antiguos, manteniendo la imagen de la arquitectura tradicional. No obstante, si se presentan soluciones de calidad arquitectónica en un lenguaje contemporáneo que, a juicio de los servicios técnicos municipales, se integren en el entorno serán objeto de estudio puntual para su aprobación.

En el suelo urbanizable se permiten otras soluciones que contengan lenguajes contemporáneos, siempre que aporten valores formales superiores a los que derivan de la aplicación de las condiciones estéticas en suelos urbanos consolidados y no consolidados.

6. Las fachadas principales serán básicamente planas, no presentando sus superficies retranqueos o quiebros innecesarios. Se autorizan vaciados que permitan espacios exteriores dentro del volumen siempre que no alteren la lectura de éste.

La forma y dimensiones de los vanos armonizarán con los existentes, predominando del macizo sobre el hueco en las fachadas. Se admiten otras proporciones en ventanas de fachada correspondientes a la planta bajocubierta. Los balcones contarán con antepechos diáfanos y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, siendo el espesor máximo de la losa de 15 centímetros.

7. En edificios de nueva planta, las plantas bajas ser rematarán con las mismas condiciones que el resto del edificio, garantizando la composición de los huecos integrados en la misma.

8. Las cubiertas tendrán una pendiente no superior al 60%.

9. Se prestará especial atención al posible impacto de los paramentos y volúmenes resultantes de plantas sótanos o semisótanos que se manifiesten al exterior debido al desnivel del terreno. Las terrazas solamente podrán desarrollarse por diferencia de fondo entre la planta sótano y la planta baja con los límites que se regulan a continuación para las situaciones 1 y 2 definidas en el artículo 2.1.21.

- En la situación 1 las terrazas originadas por diferencias de fondos entre plantas solo podrán darse en la fachada opuesta al vial e espacio libre de mayor cota. La altura de la fachada del volumen con mayor fondo no será superior a 3.00 metros en ninguno de sus puntos respecto a la rasante del terreno.

- En la situación 2 las diferencias de fondos entre plantas solo podrán darse en la fachada opuesta al vial o espacio libre de menor cota. La cara superior de las terrazas generadas de esta forma se situará a 3.00 metros como máximo por debajo de la rasante del terreno.

10. En las zonas definidas como casco antiguo se cuidará, especialmente, el diseño de carteles, rótulos o marquesinas, debiendo adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios.

Art. 2.1.23 PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS.

En la construcción de las fachadas en edificaciones contenidas en suelos urbanos consolidados y no consolidados podrán utilizarse los siguientes materiales:

- Planta Baja de Mampostería de piedra del país. Evitando los aplacados y el conjunto de mampostería monocromático.
- En el resto de fachadas se empleará predominantemente mampostería de piedra del país. Podrán emplearse otros materiales en elementos singulares siempre que se justifique su utilización desde el punto de vista constructivo y arquitectónico.
- Fábrica revocada o monocapa en tonalidades coherentes con los elementos tradicionales de los cascos antiguos.
- Madera tratada como elemento básico en construcción y cerramientos y no puramente ornamental, con un espesor mínimo de 2,5 centímetros.

En suelos urbanizables predominará la utilización de piedra, madera y vidrio pudiendo admitirse otros materiales en elementos singulares siempre que, al igual que en el suelo urbano, se justifique su utilización desde el punto de vista constructivo y arquitectónico, permitiendo, sobre las bases de la arquitectura tradicional abstracciones de la misma.

El cuerpo principal del edificio deberá tratarse con igual entidad y características constructivas, al igual que los testeros que vayan a quedar vistos como fachada.

La carpintería exterior será de madera. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento material de similar textura y cromatismo.

Medianiles y testeros: Los muros que no hayan de quedar vistos deberán usar revoco parecido que el resto de la fachada.

Art. 2.1.24 TRATAMIENTO DE LAS CUBIERTAS.

El tratamiento de las cubiertas tendrá un carácter unitario dentro del volumen de la misma. Podrán realizarse a una, dos o más aguas, inspirándose siempre en la forma y volúmenes tradicionales y buscando

la geometría más simple. Las aguas verterán siempre hacia las alineaciones principales.

Se restringe la utilización de elementos constructivos que sean extraños al entorno inmediato. Las chimeneas o conductos de ventilación nunca desvirtuarán el concepto unitario y simple de la cubierta.

Se utilizará el material de cobertura tradicional, esto es, la pizarra natural y lajas de piedra. Podrá admitirse, con limitaciones y previamente fundamentado, otro elemento constructivo de similar textura y cromatismo.

En suelos urbanizables podrán admitirse otras variantes, cubiertas planas, cubiertas ajardinadas... siempre que "su utilización quede justificada y aporte valores formales superiores a los derivados de la aplicación de otras soluciones admitidas.

Art. 2.1.25 EDIFICIOS RETRANQUEADOS: CERRAMIENTOS.

Cuando la edificación esté retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento sobre dicha alineación en las condiciones establecidas para cada zona, si las hubiere.

Los cerramientos macizos deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas. También podrán realizarse cerramientos diáfanos compuestos por zócalo de 90 cm y reja o verja metálica. La altura máxima será de 2,50 metros.

Art. 2.1.26 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios libres privados no ocupados por la edificación, especialmente aquellos que sean visibles desde el exterior, se mantendrán en las debidas condiciones de ornato y decoro.

SECCIÓN QUINTA.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Art. 2.1.27 PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

En el suelo urbano consolidado, siempre y cuando la calle tenga una anchura superior a 2 metros y medio, todo edificio de nueva planta deberá contar con una plaza de aparcamiento por vivienda.

En el resto de las zonas todo edificio de nueva planta contará con una dotación de aparcamientos obligatoria que a continuación se señala:

- Una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- La dotación de aparcamiento en viario público exigida en el art. 54 de la LUA/ 09.

A estos efectos, seis plazas hoteleras computan como una vivienda.

Art. 2.1.28 SITUACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.

La dotación privada de aparcamientos se situará:

- En el interior de la parcela.
- En el interior de la edificación (sótano, semisótano o planta baja).
- En zonas mancomunadas, ya sea en superficie o bajo rasante, de los patios de manzana o espacios libres privados.

Cuando no sea posible la ubicación de la dotación en la parcela privada se deberá justificar razonadamente de forma que el ayuntamiento, previa comprobación, acepte la exención de la dotación.

Art. 2.1.29 APARCAMIENTOS: NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

El diseño de los aparcamientos estará a lo dispuesto en la normativa autonómica relativa a viviendas de protección oficial, y a la estatal relativa a prevención de incendios y evacuación de gases.

2.2. CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Art. 2.2.1 VIVIENDA EXTERIOR.

Toda vivienda tendrá consideración de vivienda exterior cuando la pieza principal cuente con fachada con luces y vistas a calle o espacio libre público. No se admiten aquellas viviendas con ventilación exclusiva a través de patios interiores. Dentro de esta consideración de exterior, se admitirán aquellas viviendas con fachadas a espacios libres privados, salvaguardando las servidumbres de luces y vistas a los predios colindantes. Para ello, la pieza principal contará con fachada a un espacio libre privado, en la misma parcela, en la que puede inscribirse un círculo de 9 m. de diámetro.

Art. 2.2.2 VIVIENDA MÍNIMA.

Toda vivienda constará al menos de una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo. Su superficie útil cerrada no será inferior a 45 metros cuadrados.

No se admitirán unidades residenciales distintas a la vivienda (apartamentos, estudios...) que no cumplan las condiciones para la misma.

La realización de viviendas con el programa mínimo no supondrá incremento alguno de la densidad máxima prevista para la zona.

La edificabilidad destinada a usos residenciales que no sea consumida por los mismos podrá destinarse a otros usos admitidos por el planeamiento.

La vivienda mínima, con superficie útil entre 45 y 50 metros cuadrados, no excederá el 30% de las viviendas promovidas.

Art. 2.2.3 DIMENSIONES DE HABITACIONES.

Las diferentes piezas que componen una vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

- Estar-Comedor: 18 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- Cocina: 6 metros cuadrados y lado mínimo 1,60 metros.
- Si se trata de Estar-Comedor-Cocina: 20 metros cuadrados y lado mínimo 3 metros, pudiendo inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.
- Aseo: 3 metros cuadrados y lado mínimo de 1,50 metros.
- Dormitorio sencillo: 6 metros cuadrados y lado mínimo 2 metros.
- Dormitorio doble: 10 metros cuadrados y lado mínimo 2,70 metros.

Art. 2.2.4 COMUNICACIONES VERTICALES.

Toda escalera de uso común tendrá una anchura de 1 metro, y en todo caso, deberá respetar los mínimos establecidos en los DB del CTE.

En viviendas unifamiliares, o en el interior de viviendas en dúplex, siempre que sean de uso privativo, se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, así como escaleras interiores sin ventilación ni iluminación natural.

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 19/1999 de la DGA donde se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Art. 2.2.5 TENDEDEROS.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior, que deberá estar protegido de vistas y construidos con elementos que se integren estéticamente con el resto de la fachada.

TITULO TERCERO
DISPOSICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

3.1. CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANO

Art. 3.1.1 CONCEPTO, CATEGORIAS Y DELIMITACION.

Tienen la condición de suelo urbano aquellos terrenos que reúnen los caracteres establecidos en la legislación urbanística, distinguiéndose las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

La delimitación de estas categorías se detalla en el correspondiente plano de Zonificación a escala 1/1.000

Art. 3.1.2 DIVISIÓN DEL SUELO URBANO.

1. En el suelo urbano consolidado se distinguen dos calificaciones o zonificaciones: casco antiguo y extensión de casco
2. Se establecen dentro del suelo urbano no consolidado sectores cuyas determinaciones urbanísticas aparecen descritas en las fichas que figuran como anexo a las presentes Normas.

Art. 3.1.3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado podrán ser continuas o discontinuas, de tal forma que se permita en todo caso el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de la superficie.

Art. 3.1.4 SOLAR.

Es la superficie de suelo clasificado como urbano apto para la edificación que esté incluida en la correspondiente delimitación de suelo urbano y que reúna todos los siguientes requisitos:

- a) Que cuente con acceso rodado, pavimento de calzada y encintado de aceras.
- b) Que cuente con abastecimiento de aguas.
- c) Que cuente con evacuación de aguas.
- d) Que cuente con suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Que cuente con red telefónica.

Los anteriores servicios deben reunir las características adecuadas -caudal y potencia- para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- f) Que cumpla con las condiciones establecidas para la parcela máxima o mínima.

- g) Que se hayan efectuado las cesiones de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Art. 3.1.5 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO.

3.1.5.1. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los propietarios en suelo urbano consolidado tienen las siguientes obligaciones:

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

3.1.5.2. De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios, en suelo urbano no consolidado, tienen las siguientes obligaciones:

- a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- d) Entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En

concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a Ley y al planeamiento aplicable.

f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

h) Cualesquiera otros que se determine por la legislación urbanística o sectorial correspondiente.

Art. 3.1.6 ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.

El Plan General califica el suelo urbano según los siguientes tipos de zonas en relación con el uso y volumen de la edificación:

- Residencial en Suelo Urbano Consolidado. Casco Antiguo
- Residencial en Suelo Urbano Consolidado. Extensión de Casco
- Residencial en Suelo Urbano No Consolidado.
- Equipamiento.
- Zonas Verdes.

En cada una de estas zonas regirán los preceptos contenidos en los sucesivos apartados del presente título.

ORDENANZA PRIMERA.
SUELO URBANO CONSOLIDADO. CASCO ANTIGUO

Art. 3.1.7 DEFINICIÓN.

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición instituida en Villanova, además de estar señalados y que figuren con esta designación en los planos de ordenación correspondientes escala 1/1.000.

La ordenanza de aplicación en esta zona es de respeto, tanto al modo de entender la construcción, como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

Art. 3.1.8 TIPO DE ORDENACIÓN.

La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma con fachada a la vía pública, pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela. Tendrá también consideración de alineación oficial los espacios libres privados definidos en los planos correspondientes.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica de altura mínima 2 metros con el mismo acabado que la edificación principal, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública, En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Art. 3.1.9 CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar o multifamiliar. Se permiten viviendas multifamiliares hasta un máximo de cuatro (4) por portal de acceso.
- Uso comercial o restauración: Pequeño comercio, restaurante o bar en planta baja.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
 - Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, en horario diurno y de 60 dB si el horario es nocturno, aunque sea de forma limitada.
- Equipamientos: Sin limitaciones.
- Servicios: Sin limitaciones.

- Hotelero: Sin limitaciones.
- Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

- Almacenamiento: Se permiten con sujeción a la normativa que le resulte de aplicación.

Los usos prohibidos expresamente en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso agrícola o ganadero de carácter industrial. Se tolera la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Dicho número reducido es el referido en el Anexo 3 del art. 8.6.1 de las Normas Subsidiarias Provinciales.
- Uso industrial o de almacenamiento permitido en la legislación vigente y que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Aragón, así como a la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 3.1.10 CONDICIONES DE VOLUMEN.

MANTENIMIENTO: Se favorecerá el mantenimiento de los edificios y elementos tradicionales tales como: banales, cercas, tapias de piedra, etc., así como los espacios por ellos conformados: corrales, patios, callizos y pasajes, que tengan consideración de preexistencia ambiental.

PERMISIVIDAD: Las construcciones preexistentes a este Plan General que por su altura u otras características no estuviesen adaptadas a las Ordenanzas Generales o Particulares de Casco Antiguo, podrán mantenerse o conservarse siempre que no estén afectadas por nuevas alineaciones y que, mediante resolución municipal motivada en el correspondiente informe técnico, acrediten un interés arquitectónico ambiental. No se permiten obras que impliquen ampliación o sustitución del volumen existente, pudiendo darse aquellas destinadas a la

conservación, mantenimiento o acondicionamiento siempre que no causen modificaciones en su morfología.

LIMITACIONES DE PARCELA: En el Casco Antiguo ya consolidado no se establece límite mínimo de parcela, excepto el frente mínimo de fachada a vía pública, que se establece en 6 metros, salvedad hecha del parcelario existente con más de 20 años de antigüedad, que podrá mantener las fachadas existentes aunque sean de menor longitud. Los edificios de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de aleros, etc. No se admitirán agregaciones para obtener fachadas superiores a 10 metros lineales en una calle. Los huertos con más de 10,00 m. de fachada deberán solucionar en el Estudio de Detalle y en proyecto arquitectónico esta fragmentación.

Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación o normalización. Cualquier agregación o segregación de parcelas cuya superficie supere el 30 % de la superficie de la manzana requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle.

OCUPACIÓN: Para parcelas de superficie inferior a 100 m²: 100% con un límite máximo de 80 m² de ocupación.

En parcelas de superficie comprendida entre los 100 m² y 200 m²: 80% con un límite máximo de 120 m² de ocupación.

En parcelas de superficie superior a los 200 m²: 60%

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: Se establece una longitud máxima de fachada de 24 m. La disposición de volúmenes responderá a lo determinado en la ordenanza gráfica art. 2.1.21.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela.

El resto de la parcela podrá cubrirse en planta baja con cubierta plana con una altura máxima de 4 metros, siempre que no de a vial. De cubrirse con cubierta inclinada, su punto más alto no sobrepasará 1 metro sobre el forjado de planta baja (con objeto de que no impida las luces rectas).

En manzanas y solares entre dos calles los fondos enfrentados de dos edificios estarán distanciados entre sí 3 metros como mínimo. Cuando entre las alineaciones que comprenden el solar o solares, exista una separación igual o menor a 16 metros, podrá edificarse de alineación a alineación. Resolviéndose las condiciones de habitabilidad mediante patios.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: la altura máxima edificable será de planta baja y dos plantas alzadas (B+2), con una altura de fachada de 10 metros. Los edificios que se rehabiliten, con una antigüedad superior a 20 años, podrán mantener las alturas existentes.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3,00 m²/m². La edificabilidad está limitada por el cumplimiento previo de todos los parámetros volumétricos.

DENSIDAD: Se podrá construir una vivienda por cada 125 m² construidos, redondeando los decimales, por defecto, al número entero inferior. (Ej: 700 m² construidos / 125 = 5,6. → Pueden construirse 5 viviendas;) En todo caso, sólo podrá haber un máximo de 4 viviendas por portal.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial si va ligado al piso inferior.

Para las obras de nueva planta o cualquier actuación de reforma que afecte a una parte o la totalidad de las fachadas de los edificios, como demostración de que el nuevo edificio o el edificio rehabilitado se inserta correctamente en su entorno urbano, se aportarán, dentro de la memoria justificativa del proyecto, croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio y de los edificios próximos, que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos croquis o montajes fotográficos.

Los proyectos de reforma o habilitación de locales que impliquen actuaciones en fachadas deberán incluir asimismo alzado de la totalidad del edificio, en el que se refleje su integración en el conjunto.

GARAJES: En los proyectos de reforma completa o nueva planta será obligatoria la colocación de una plaza por vivienda para calles con más de 2 metros y medio de anchura, de acuerdo con lo previsto en el art. 2.1.27. En proyectos que supongan la construcción de más de dos viviendas es siempre obligatorio el parking, con independencia de la anchura de la calle o justificación de la imposibilidad de crear la dotación. (art. 2.1.27)

Art. 3.1.11 SALIENTES Y VUELOS.

Se regirán por lo especificado en los artículos de la Ordenanza General de Edificación, relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales, respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones: Los aleros serán obligatorios. Los balcones se tratarán de forma similar a los existentes en casco antiguo.

Art. 3.1.12 MATERIALES.

Carpintería: Será obligatorio el uso de madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permitirá el uso de cualquier otro material de apariencia similar a la madera o con acabado exterior en madera.

Persiana: Se prohíbe el uso de cerramientos de carácter fijo o permanente, que no correspondan al tipo de contraventana tradicional.

Barandillas: las barandillas situadas sobre la fachada deberán ser caladas, forja o madera. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho de obra.

Las fachadas, escalinatas exteriores y demás elementos exteriores serán realizados en piedra de país.

Cubiertas: Es obligatorio el uso de pizarra o laja de piedra.

Calles y aceras: Se recomienda el empedrado sentado con hormigón, o losa de hormigón fratasado, adoquinado y canto rodado.

Aleros: Es obligatorio que sean de madera.

Art. 3.1.13 ESPACIOS LIBRES PRIVADOS: TIPO DE ORDENACION.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres existentes dentro del área marcada por el Plan General de la población y que por su naturaleza, importancia y emplazamiento, o por tratarse de barreras de protección, se juzga de interés respetar.

En dichos espacios no podrá erigirse edificación alguna por encima de la rasante del terreno existente, si bien, son susceptibles de aprovechamiento subterráneo con destino a garajes o trasteros bajo la rasante del terreno.

Las parcelas que contienen espacios libres catalogados, previo estudio de detalle, podrán reordenar su edificabilidad y disminuir dichos espacios, de manera justificada, en una proporción no superior al 25% del espacio libre. Se mantendrá el arbolado monumental.

Art. 3.1.14 ESPACIO FISICO UBICADO EN LA CALLE PLAZA S/N. LICENCIA RECOGIDA.

1. El espacio físico sito en la calle Plaza s/n, ubicado en su confrontación con las dependencias municipales del Ayuntamiento y grafiado en el plano de ordenación PO.3 bajo la denominación "Grado A*", tendrá las condiciones urbanísticas y edificatorias correspondientes a la Ordenanza tercera "suelo urbano no consolidado"

2. Dada la configuración física de la parcela, sobre elevada sobre el nivel de la calle/viario, para el computo de la altura se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.21 de las normas urbanísticas. En este caso, la rasante del terreno es la del viario frente a la parcela y el suelo de planta baja podrá elevarse, como máximo, un metro por encima de la rasante de la calle, siendo el suelo de planta baja la referencia para la altura máxima. Así, considerando la calle de acceso como referencia, el edificio que se podrá levantar sobre la parcela tendrá una altura máxima desde la rasante de la calle de 8,50 metros hasta el alero.

ORDENANZA SEGUNDA.-
SUELO URBANO CONSOLIDADO. EXTENSIÓN DE CASCO

Art. 3.1.15 DEFINICIÓN.

En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, ámbitos urbanos y elementos arquitectónicos existentes en la zona de acceso al núcleo histórico, junto a la carretera y que figuren con esta designación en el plano de calificación a escala 1/1.000.

La ordenanza de aplicación en esta zona no está mediatizada por la existencia de un casco histórico. Recoge las edificaciones construidas en los últimos años de una forma desordenada y atiende a una ordenación en parcelas sin conformación de trama urbana.

Art. 3.1.16 TIPO DE ORDENACIÓN.

1. La tipología constructiva es de edificios aislados en parcela privada.

Se permite la ordenación de diversos cuerpos en el interior de la parcela respetando los retranqueos necesarios para luces propias y los accesos para la dotación de aparcamientos.

El espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de obra de fábrica con el mismo acabado que la edificación principal y situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. La altura mínima será de 90 cm que se podrá completar hasta los 2,5 metros con otros materiales. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Art. 3.1.17 LIMITACIONES.

1. En aquellos espacios físicos de la zona de extensión casco afectados por la zona de flujo preferente, conforme a las delimitaciones marcadas por los mapas de peligrosidad y riesgo para el río Esera, no se permite la realización de nuevas edificaciones, ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, permitiéndose la realización de las pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

Cualquier actuación en estas zonas deberá contar con los informes sectoriales preceptivos previamente a la autorización municipal.

2. En aquellos espacios físicos de la zona de extensión casco afectados por la zona inundable, conforme a las delimitaciones marcadas por los mapas de peligrosidad y riesgo para el río Esera, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo deberá atender y adoptar las medidas que prevea la legislación de protección civil ante el riesgo de inundaciones.

Cualquier actuación en estas zonas deberá contar con los informes sectoriales preceptivos previamente a la autorización municipal.

3. Las actuaciones de nueva planta de usos residenciales u otros especialmente vulnerables (educativo, asistencial, etc.) estarán obligados a establecer la cota de la planta habitable por encima de la cota asociada a la avenida de 500 años de periodo de retorno. Asimismo, las nuevas construcciones situadas en zona inundable deberán prever, en su ejecución, el efectivo erosivo de las aguas en situaciones de avenida y las posibles afecciones como consecuencia de variaciones en el nivel freático.

4. Los suelos situados junto a la carretera A-139 se encuentran afectados por la línea límite de edificación establecida por la Ley de Carreteras de Aragón. Por delante de esta línea, no se deberá permitir ningún tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de edificios, ni obras de ningún tipo, ni siquiera bajo rasante. Tampoco se deberá permitir los cerramientos diáfanos con obra o antepecho de obras.

Cualquier actuación en la zona de policía de carreteras deberá contar con los informes sectoriales preceptivos previamente a la autorización municipal.

Art. 3.1.18 CONDICIONES DE USO.

Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar y viviendas multifamiliares hasta un máximo de seis (6) por portal de acceso.
- Uso comercial o restauración: Pequeño comercio, restaurante o bar en planta baja.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
 - Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, en horario diurno y de 60 dB si el horario es nocturno, aunque sea de forma limitada.
- Equipamientos: Sin limitaciones.
- Servicios: Sin limitaciones.

- Hotelero: Sin limitaciones.
- Industrial: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

- Almacenamiento: Se permiten con sujeción a la normativa que le resulte de aplicación.

Los usos prohibidos expresamente en esta zona del suelo urbano son los siguientes:

- Uso agrícola o ganadero de carácter industrial. Se tolera la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Dicho número reducido es el referido en el Anexo 3 del art. 8.6.1 de las Normas Subsidiarias Provinciales.
- Uso industrial o de almacenamiento permitido en la legislación vigente y que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Aragón, así como a la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 3.1.19 CONDICIONES DE VOLUMEN.

PERMISIVIDAD: Las construcciones preexistentes a este Plan General que por su altura u otras características no estuviesen adaptadas a las Ordenanzas Generales o Particulares de Extensión de Casco, podrán mantenerse o conservarse siempre que no estén afectadas por nuevas alineaciones y que, mediante resolución municipal motivada en el correspondiente informe técnico, acrediten un interés arquitectónico ambiental. No se permiten obras que impliquen ampliación o sustitución del volumen existente, pudiendo darse aquellas destinadas a la conservación, mantenimiento o acondicionamiento siempre que no causen modificaciones en su morfología.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela mínima en esta zonificación será de 100 m². En el caso de construcción de un conjunto de viviendas el número máximo de viviendas permitido corresponderá a la fracción

entera inferior resultante de dividir la superficie de la parcela entre 75 m².

El frente mínimo de parcela a vía pública será de 6 metros.

Para la construcción de conjuntos edificatorios, si no se realiza en una sola fase, será necesaria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima será de un 60 %.

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA: Se establece una longitud máxima de fachada de 24 m. La disposición de volúmenes responderá a los criterios determinados en la ordenanza del art. 2.1.22.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se establece un fondo máximo edificable para esta zona, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Edificación, en el interior de la propia parcela. La disposición de volúmenes responderá a lo determinado en la ordenanza gráfica art. 2.1.21.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: la altura máxima edificable será de planta baja y dos plantas alzadas (B+2), con una altura de fachada de 10 metros. Los edificios que se rehabiliten, con una antigüedad superior a 20 años, podrán mantener las alturas existentes.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m². La edificabilidad está limitada por el cumplimiento previo de todos los parámetros volumétricos.

DENSIDAD: Está limitada por la superficie de la parcela. Se podrá construir una vivienda por cada 75 m² de parcela, redondeando los decimales, por defecto, al número entero inferior. (Ej: 500 m² de parcela / 75 = 6,66 → pueden construirse 6 viviendas;) En todo caso, sólo podrá haber un máximo de 4 viviendas por portal.

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial si va ligado al piso inferior.

GARAJES: Es obligatoria la colocación de una plaza por vivienda, de acuerdo con lo previsto en el art. 2.1.27. A estos efectos, seis plazas hoteleras computan como una vivienda.

Art. 3.1.20 SALIENTES Y VUELOS.

Se regirán por lo especificado en los artículos de la Ordenanza General de Edificación, relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales, respectivamente.

Art. 3.1.21 MATERIALES.

Carpintería: Será obligatorio el uso de madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento. Se permitirá el uso de cualquier otro material de apariencia similar a la madera o con acabado exterior en madera.

Persianas: Se recomienda el uso de cerramientos de carácter fijo o permanente, que correspondan al tipo de contraventana tradicional. Se podrá autorizar el uso de otros cerramientos previa presentación, dentro de la memoria justificativa del proyecto, de croquis o fotografías de los alzados, cubiertas, balcones, etc., del edificio que permitan comprobar el grado de adecuación formal de las soluciones adoptadas, enmarcando el edificio o fachada propuesta en el entorno visual en planos croquis o montajes fotográficos

Barandillas: las barandillas situadas sobre la fachada deberán ser caladas, forja o madera. Se prohíbe, aún parcialmente, cualquier antepecho de obra.

En las fachadas, escalinatas exteriores y demás elementos exteriores se estará a lo dispuesto en el art. 2.1.23. de la Ordenanza General.

Cubiertas: Es obligatorio el uso de pizarra o laja de piedra.

Calles y aceras: Se recomienda el empedrado sentado con hormigón, o losa de hormigón fratasado, adoquinado y canto rodado.

ORDENANZA TERCERA.-
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 3.1.22 DELIMITACIÓN.

Se corresponden con esta ordenanza los Sectores UE-1 y UE-2, siendo los parámetros urbanísticos y objetivos de planeamiento los establecidos en las correspondientes fichas anejas a estas Normas Urbanísticas.

Art. 3.1.23 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

- Uso residencial: Vivienda unifamiliar o colectiva. Se permiten viviendas multifamiliares hasta un máximo de cuatro (4) viviendas por portal de acceso.
- Uso hotelero a razón de 6 plazas = 1 vivienda.
- Uso comercial o de restauración: Sólo en Planta Baja.
- Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:

Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.

Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

- Equipamientos: Sin limitaciones.
- Servicios: Sin limitaciones.
- Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

- Almacenamiento: Se permiten con sujeción a la normativa que resulte de aplicación.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

- Uso agrícola o ganadero.
- Uso industrial o de almacenamiento calificado como molesto, insalubre, nocivo o peligroso que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.1.24 CONDICIONES DE VOLUMEN.

LIMITACIONES DE PARCELA: La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 150 metros cuadrados, con frente mínimo de fachada de 6 metros.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima será de un 60 %.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Se establecen los bloques paralelepípedicos de 12,00 m. de máximo y con un máximo de longitud de 24,00 m.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 7,50 metros para edificios con planta baja, una planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta (B+1+AC).

ENTRECUBIERTA: únicamente se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial en las condiciones señaladas en la Ordenanza General y no se rebase con la superficie destinada a dicho uso la edificabilidad permitida.

Art. 3.1.25 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales referente a condiciones estéticas y de la edificación.

ORDENANZA CUARTA.-
EQUIPAMIENTOS.

Art. 3.1.26 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación, ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo - cívico - cultural - religioso.
- Docente.
- Asistencial socio-sanitario.
- Deportivo.

Art. 3.1.27 OBTENCIÓN DE TERRENOS AFECTOS A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Los suelos destinados a usos de equipamiento público incluidos en los sectores se obtendrán mediante los mecanismos de equidistribución y cesión que en ejecución de los mismos señale la legislación urbanística de aplicación.

Art. 3.1.28 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Sobre los suelos destinados a este uso, podrán constituirse edificios con edificabilidad equivalente al que resulta en la zonificación Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas. Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres y torreones.

2. El desarrollo del equipamiento-parque público se basará en criterios de mínima intervención y de protección del dominio público hidráulico, teniendo siempre en cuenta que las zonas de flujo preferente no se permitirán actividades que sean vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de su capacidad de desagüe.

ORDENANZA QUINTA.-
ZONAS VERDES.

Art. 3.1.29 ZONA VERDE PÚBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está prohibida en principio toda edificación. Se excluyen de esta prohibición los pequeños edificios de una planta de altura y superficie inferior a 100 metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre.

3.2. CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 3.2.1 DELIMITACION

Se corresponden con esta ordenanza las Aéreas SUZ-ND (1) y SUZ-ND (2), siendo los parámetros urbanísticos y objetivos de planeamiento los establecidos en este capítulo y en las correspondientes fichas anejas a estas Normas Urbanísticas.

Art. 3.2.2 CATEGORIAS.

El Plan General únicamente establece la categoría de suelo urbanizable no delimitado, estableciendo dos áreas para su sectorización y cuyos límites aparecen reflejados en los planos de ordenación-clasificación.

Cada una de estas áreas coincidirá con un único sector, previa su delimitación a través de la denominada consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado.

No obstante, cada una de las aéreas podrá ser dividida de oficio por el Ayuntamiento en otras de superficie bruta no inferior a una cuarta parte del total cuando existen razones de interés municipal para dicha división.

Art. 3.2.3 CONSULTA PARA LA PROMOCION DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

1. El régimen de la consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que se pretenda sobre un área se sujetará a las previsiones establecidas en la legislación urbanística y a las condiciones detalladas en este plan general para garantizar su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, debiendo incluir, con determinación espacial física específica, la superficie de los sistemas generales de espacios libres establecidos en la ficha de cada una de las áreas en proporción a la superficie del área a delimitar.

2. Para la delimitación de las aéreas se establece unos plazos de programación, es decir, la primera área que se delimite y sectorice dispondrá de un plazo de un año desde la publicación del acuerdo municipal declarando la viabilidad de la delimitación y transformación para la presentación de los instrumentos urbanísticos para la dotación de los servicios urbanísticos suficiente. En ese periodo de tiempo, las otras aéreas no podrán ser delimitadas y desarrolladas hasta que trascurra dicho plazo de tiempo, salvo que existen razones justificadas de interés público municipal que hagan necesaria su delimitación y ordenación. La aplicación de esta programación supondrá que el promotor de la actuación deberá garantizar, a través de los medios, garantías y documentos que el Ayuntamiento considere adecuados, la

ejecución de sus previsiones de ordenación y urbanización en el plazo establecido.

Art. 3.2.4 CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.

1. Los Planes Parciales contendrán todas aquellas determinaciones y especificaciones que se fijan en la legislación urbanística y en sus reglamentos de desarrollo.

2. El Plan General establece unos objetivos a conseguir en el desarrollo de los planes parciales que se indican en fichas específicas.

3. Por motivos justificados, el Plan Parcial podrá concretar el ámbito superficial inicialmente fijado en el proceso de la delimitación sectorial, siempre que dicho reajuste no suponga, en más o en menos, una diferencia superior al cinco por ciento de la superficie delimitada y sectorizada.

4. Con independencia de los sistemas generales de espacios libres y de los viales señalados o que resulten del planeamiento de desarrollo, las cesiones de suelo para espacios libres y dotaciones serán las establecidas por la normativa urbanística aplicable y por el presente Plan General.

5. El Plan Parcial contendrá la ponderación de los usos pormenorizados que vayan a implantarse en el ámbito que ordena.

6. Será facultad discrecional del Ayuntamiento exigir la creación o mantenimiento de entidades urbanísticas de conservación.

7. Las áreas de suelo urbanizable no delimitado y sus parámetros básicos, con independencia de lo dispuesto en el art. 3.2.6, constan en las fichas que se adjuntan como anejo al presente documento.

8. En aquellos espacios físicos incluidos dentro de las áreas de suelo urbanizable no delimitado afectados por la zona de flujo preferente y zona inundable, conforme a las delimitaciones marcadas por los mapas de peligrosidad y riesgo para el río Esera, no se podrá ordenar y ubicar espacios destinados a edificaciones. Estos espacios deberán ser destinados a la ubicación de las correspondientes zonas verdes, zonas de aparcamiento, deportivas y otros espacios libres.

En relación con lo anterior y en atención a las medidas ambientales, los Planes Parciales se diseñaran de manera que las zonas verdes se concentren en los prados incluidos en la delimitación del LIC Río Esera, preferentemente en las zonas más exteriores de las bolsas urbanizables, en contacto con los suelos no urbanizables.

9. El Plan Parcial que ordene los sectores deberá contener un estudio conteniendo las medidas de protección necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil.

10. Para el caso de que la estación depuradora a ejecutar por el órgano competente no esté en construcción en el momento de la elaboración del proyecto de urbanización, los propietarios y/o promotores vendrán obligados a ejecutar las infraestructuras de depuración para tratar adecuadamente el vertido que se generen por los nuevos desarrollos urbanísticos.

Art. 3.2.5 CONDICIONES DE USO.

Se permiten los siguientes usos:

- Uso predominante residencial: Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc., únicamente en la edificación principal.
- Uso comercial o de restauración: Sin limitaciones.
- Oficinas: Sin limitaciones.
- Espectáculos: Sólo en planta baja, con las siguientes limitaciones:
 - Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB, si ha de funcionar entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22.00 y las 8.00 horas, aunque sea de forma limitada.
 - Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.
- Equipamientos: Sin limitaciones.
- Servicios: Sin limitaciones.
- Industria: Pequeña industria en planta baja, siempre que sea compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.

El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8.00 y las 22.00 horas, y de 30 dB (A) entre las 22.00 y las 8.00 horas.

- Almacenamiento: Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

- Uso agrícola o ganadero.

- Uso industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 3.2.6 Obligaciones en suelo urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios, en suelo urbanizable, tendrán las obligaciones y deberes urbanísticos establecidos en la legislación urbanística y que en la actualidad, entre otros, se constituyen en los deberes urbanísticos:

- a) Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, en la declaración de viabilidad de la delimitación y transformación, y en los sucesivos actos de planeamiento y gestión urbanística.
- b) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- d) Entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos al sector o unidad de ejecución.

- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a Ley y al planeamiento aplicable.
- f) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- g) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Art. 3.2.7 Tipo de ordenación.

La ordenación será consecuencia de la adaptación de las necesidades del planeamiento (usos e intensidades) a las características naturales del terreno y a su integración en relación con los suelos adyacentes. Se potenciará el mantenimiento la topografía actual, parcelaciones originales, construcciones, arbolado, etc.

La estructura evitará geometrías que no respondan a la topografía sobre la que se implantan.

Se potenciarán las conexiones entre los distintos sectores y con viales existentes.

Se perseguirá una imagen de edificación compacta con las discontinuidades provocadas por la topografía, alturas de la edificación, materiales, etc.

Art. 3.2.8 Condiciones de volumen.

FONDOS Y LONGITUDES MÁXIMAS EDIFICABLES:

Se establecen los bloques paralelepípedicos de 11.00 m. de fondo máximo y un máximo de longitud de 18,00 m. A estos podrá adosarse otros volúmenes siempre y cuando no se comprometa la primacía del volumen principal. Cuando la suma de las longitudes de fachada de volúmenes adosados con fachadas coincidentes en el mismo plano, supere la longitud máxima permitida, 18 metros, se fragmentará el plano de fachada mediante el cambio de materiales y/o alturas.

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

10,5 metros en edificios con planta baja, dos plantas alzadas y aprovechamiento bajo cubierta (B+2+BC)

LIMITACIONES DE PARCELA:

La parcela mínima edificable será de 150 m².

Frente mínimo de fachada a vía pública: 6 metros

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS POR PARCELA

El número máximo de viviendas por parcela neta será el resultado de dividir su superficie entre 100, redondeando al número entero inferior. Por ejemplo, en un parcela de 650 m² el número máximo de viviendas será: $650/100 = 6,5 \Rightarrow 6$ viv.

OCUPACIÓN

Son las superficies sobre las que puede desarrollarse la edificación, situándose libremente en su interior.

Ocupación máxima Pl. Baja: 75 %

Ocupación máxima Pl. Alzadas: 50%

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Son espacios libres privados fuera de las áreas de ocupación. De uso mancomunado o privativo de las viviendas adyacentes. No podrán estar ocupados por edificación alguna, sobre rasante.

Art. 3.2.9 Suelo público. Espacios libres, equipamiento y sistema viario.

El suelo público lo constituye toda la superficie del sector exterior a las parcelas privadas.

ESPACIOS LIBRES

Se situarán preferiblemente en los bordes de los Sectores y en continuidad con los sistemas de espacios libres anexos. Las nuevas zonas verdes se planificarán con especies características del entorno, con la misma composición o similar a los prados de siega.

Primará el criterio de mantener el terreno natural, los abanalamientos, la vegetación y el arbolado existente, caminos, muros...

Su diseño se adjuntará al proyecto de urbanización.

SISTEMA VIARIO

Resolverán los accesos por el interior del sector y las conexiones con el exterior.

El trazado se ajustará a las rasantes naturales intentando el menor movimiento de tierras.

INSTALACIONES

Se prohíbe la ubicación de centros de transformación e instalaciones similares en suelo público. Se preverá la ubicación de estos servicios en parcelas de uso privado o parcelas independientes

3.3. CAPÍTULO TERCERO: SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 3.3.1 ÁMBITO TERRITORIAL.

Constituye el suelo no urbanizable genérico y especial los terrenos que aparecen así clasificados en el plano de clasificación del suelo PO.1 a escala 1/10.000.

Art. 3.3.2 OBJETO. REGIMEN URBANÍSTICO.

1.- Las normas que regulan el uso de este suelo tienen como objetivo preservarlo del proceso de desarrollo urbano, protegiendo la vocación natural del territorio y su paisaje.

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

No obstante, a través del Plan General, se intentará facilitar la utilización del suelo no urbanizable, cuando con ello se pueda contribuir al desarrollo socioeconómico o a la creación de empleo en el municipio, y ambas circunstancias se acrediten y justifiquen en la tramitación de las correspondientes autorizaciones.

3. Los propietarios de suelo no urbanizable podrán realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas por la legislación sectorial y/o urbanística, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial, urbanística y las derivadas del Plan General.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones deberán ser congruentes con las características del entorno y deberán armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, debiendo incluir en su documentación, además de la preceptiva por la legislación urbanística y sectorial, un análisis técnico del impacto en su entorno mediante documentación basada en "fotomontaje".

4. Los propietarios de suelo no urbanizable que promuevan la ejecución de actuaciones autorizadas tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.

b) Satisfacer, en su caso, las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar, mantener y gestionar adecuadamente las infraestructuras y servicios suficientes mediante la conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo, sin perjuicio de las obras y soluciones independientes debidamente autorizadas.

5. Los proyectos de nuevos usos en suelo no urbanizable, exceptuando los ligados a usos agrícolas y ganaderos, deberán incluir, para obtener la autorización administrativa, la restauración de las zonas temporalmente afectadas; y las medidas de restauración y revegetación.

Previamente a cualquier autorización de nuevos usos en suelo no urbanizable, exceptuando los ligados a usos agrícolas y ganaderos, que afecten a los ambientes característicos de las especies de floras catalogadas (pastos pedregosos de altura, cantiles, gleras o crestones calizos) deberán presentar informe técnico, en el que se incluirá un estudio con trabajo de campo de la flora protegida. Dicho informe deberá justificar que no se afecta a la conservación de estas especies o, en su caso, se adjuntarán las medidas compensatorias adoptadas para garantizar su conservación.

6. Cualquier actuación que se desarrolle en el suelo no urbanizable, deberá guardar con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas, las distancias mínimas contempladas en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 3.3.3 TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE. CATEGORIAS.

En el término municipal se han distinguido los siguientes tipos de suelo no urbanizable genérico y especial:

a) Dentro del suelo no urbanizable genérico no se ha distinguido zonas diferentes. Estos terrenos son aquellos que representan un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no han sido incluidos en la categoría de especial.

Se distribuyen en el entorno inmediato del suelo urbano y están bajo la influencia del mismo por lo que no se incluyen en ninguna de las categorías de especial protección.

b) Y dentro del suelo no urbanizable especial se han distinguido las siguientes zonas:

b.1.- SNUE (E1) Zona de Ribera

En él se incluyen terrenos adyacentes al Río Ésera. Los elementos a proteger son la vegetación característica de ribera, la flora y la fauna asociada y las zonas de depósitos de arrastre que se forman en las curvas del cauce.

b.2.- SNUE (E2). Protección Paisaje Forestal.

Corresponde a la zona boscosa que cubre la ladera de la Sierra de Chía. En su parte media está compuesta de bosques de pino negro y hayas salpicado por prados. En la zona a mayor cota el bosque cede espacio a los prados de alta montaña.

b.3.- SNUE (E3). Prados de Siega.

Corresponde a las laderas inferiores del valle, rodeando el núcleo disponen de un mosaico de prados delimitados por los característicos setos destinadas a la siega para la alimentación del ganado. Conforman un paisaje tradicional de montaña generado por la actividad humana.

b.4.- SNUE (S1). Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias: carreteras y vías pecuarias:

a) Carreteras: El suelo situado a ambos márgenes de la carretera A-139 queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección. Las construcciones o instalaciones que se pretendan ubicar en estas zonas requerirán autorización del Departamento de Carreteras del Gobierno de Aragón y deberán someterse a las limitaciones que para esta clase de suelo se establezca en la legislación de carreteras.

b) Vías Pecuarias: los usos autorizables serán aquellos permitidos por la Ley de Vías Pecuarias de Aragón.

La delimitación de las distintas categorías o zonas es la reflejada en el plano de Clasificación del Suelo escala 1/10.000.

Art. 3.3.4 ÁREAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA Y AMBIENTAL.

1. Dentro de los distintos tipos de suelo no urbanizable, genérico o especial, existen zonas o aéreas de protección hidrológica y ambiental cuyo régimen jurídico de usos queda establecido en los apartados siguientes.

Las áreas de protección hidrológica quedan graficadas en el plano de riesgos a escala 1/10.000

2. Áreas de protección hidrológica.

Las actuaciones que se pretendan realizar o ubicar en el dominio público hidráulico y la zona de policía de cauces públicos requerirán autorización expresa del organismo de cuenca, teniendo en cuenta:

a) En las zonas de flujo preferente previstas por los mapas de peligrosidad y riesgo para el río Esera, no se podrán realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, permitiéndose la realización de las pequeñas reparaciones que exige la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles.

b) En las zonas inundables previstas por los mapas de peligrosidad y riesgo para el río Esera, sólo se autorizarán por el Ayuntamiento aquellos usos que estando permitidos en las distintas categorías, exceptuando el uso residencial, dispongan del correspondiente informe favorable del órgano sectorial correspondiente.

3. Aéreas de protección ambiental.

La autorización de cualquiera de los usos permitidos en los distintos tipos de suelo que se encuentren incluidos en espacios de la RED NATURA 2000, estará sujeta al cumplimiento de la legislación relativa a estos espacios y, por ello, a la autorización del órgano ambiental competente.

Art. 3.3.5 CAMINOS RURALES Y CIERRE DE FINCAS

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

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

3.- Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, confrontando con las vías públicas y caminos rurales se separarán al menos 6 metros del eje de la vía, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

4.- Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5.- Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente autorización, con elementos artificiales, siempre que estos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros

materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de un metro y medio; y podrán ser tratados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán estar compuestos por un único material, piedra del país, forja o malla ganadera con piquetes de madera.

6.- Podrá denegarse el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno o bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

Art. 3.3.6 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

Los usos permitidos en el suelo no urbanizable genérico son los siguientes:

Usos primarios:

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.
- Aprovechamientos forestales.
- Explotaciones ganaderas (exceptuando las instalaciones/construcciones de ganado porcino).
- Actividades extractivas

Actuaciones de interés público general:

- Protección y mejora del medio rural o natural.
- Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras publicas)

Actuaciones de interés público específicas: Aquéllas que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

A modo de enumeración, se pueden considerar incluidas en este tipo de actuaciones, las construcciones e instalaciones siguientes (el requisito para la autorización es el establecido en el párrafo anterior):

- Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.

- Usos industriales.
- Usos deportivo-ocio y recreo.
- Núcleos zoológicos o asimilables.
- Usos científicos, docentes y culturales.
- Usos asimilables a los servicios públicos.
- Uso sanitario y asistencial.

Uso residencial:

- Vivienda rural tradicional existente
- Vivienda asociada a un uso permitido siempre que se acredite su necesidad de estar vinculada a la misma.

La autorización de los usos primarios, las actuaciones de interés público general y la vivienda rural tradicional existente seguirán el procedimiento de autorización recogido en el artículo 30 de la LUA y las actuaciones de interés público específicas el procedimiento previsto en los artículos 31 y 32 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento en el procedimiento para la autorización especial prevista en el artículo 32 de la LUA, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento.

Art. 3.3.7 CLASIFICACION DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

1. En los SNUE (Zona de Ribera, Protección del Paisaje Forestal y Prados de Siega), se permiten los mismos usos que en el suelo no urbanizable genérico, con las siguientes limitaciones:

SNUE (E2). Protección Paisaje Forestal.

Se prohíbe los usos industriales y las instalaciones/construcciones de ganado porcino.

Se permitirán las actividades extractivas siempre que afecten a una superficie menor de una hectárea y se lleve a cabo un plan de restauración de toda el área afectada.

Se permitirán las construcciones asociadas a un uso permitido en parcelas no forestadas

SNUE (E1) Zona de Ribera

Se prohíbe la construcción de edificios/instalaciones para explotaciones agrícolas y ganaderas.

Se prohíben las actividades extractivas.

Se prohíben las actuaciones de interés público específicas, exceptuando las correspondientes a usos científicos, docentes o culturales.

Respecto a las actuaciones de interés público específica, se permiten las destinadas a la mejora de ecosistemas fluviales e infraestructuras con estudio previo de riesgos.

SNUE (E3) Prados de siega

Se prohíben las instalaciones/construcciones de ganado porcino.

2. Se toleran los usos y construcciones existentes a la aprobación del Plan General. Cualquier ampliación o modificación sustantiva de los usos, edificaciones e instalaciones existentes supondrá la tramitación prevista en los artículos 31 y 32 de la LUA.

3. La autorización de los usos primarios, las actuaciones de interés público general y la vivienda rural tradicional existente seguirán el procedimiento de autorización recogido en el artículo 30 de la LUA y las actuaciones de interés público específicas el procedimiento previsto en los artículos 31 y 32 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento en el procedimiento para la autorización especial prevista en el artículo 32 de la LUA, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento.

4. La autorización de cualquiera de los usos permitidos, además de la correspondiente autorización urbanística municipal, deberá contar con aquellas autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos (Confederación Hidrográfica del Ebro, Instituto Aragonés de Gestión Ambiental...).

Art. 3.3.8 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

1. En los SNUE (Zona de Ribera, Protección del Paisaje Forestal y Prados de Siega), se permiten los mismos usos que en el suelo urbanizable genérico, con las siguientes limitaciones:

SNUE (E2). Protección Paisaje Forestal.

Se prohíbe los usos industriales.

Se permitirán las actividades extractivas siempre que afecten a una superficie menor de una hectárea y se lleve a cabo un plan de restauración de toda el área afectada.

Se permitirán las construcciones asociadas a un uso permitido en parcelas no forestadas

SNUE (E1) Zona de Ribera

Se prohíbe la construcción de edificios para explotaciones agrícolas y ganaderas.

Se prohíbe las actividades extractivas.

Se prohíben las actuaciones de interés público específicas, exceptuando las correspondientes a usos científicos, docentes o culturales.

Respecto a las actuaciones de interés público específicas, se permiten las destinadas a la mejora de ecosistemas fluviales e infraestructuras con estudio previo de riesgos.

2. Se toleran los usos y construcciones existentes a la aprobación del Plan General. Cualquier ampliación o modificación sustantiva de los usos, edificaciones e instalaciones existentes supondrá la tramitación prevista en los artículos 31 y 32 de la LUA.

3. La autorización de los usos primarios, las actuaciones de interés público general y la vivienda rural tradicional existente seguirán el procedimiento de autorización recogido en el artículo 30 de la LUA y las actuaciones de interés público específicas el procedimiento previsto en los artículos 31 y 32 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento en el procedimiento para la autorización especial prevista en el artículo 32 de la LUA, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento.

4. La autorización de cualquiera de los usos permitidos, además de la correspondiente autorización urbanística municipal, deberá contar con aquellas autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos (Confederación Hidrográfica del Ebro, Instituto Aragonés de Gestión Ambiental...).

Art.3.3.9 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS PRIMARIOS.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas de monte: Sirven para el almacenamiento de los útiles de la actividad agropecuaria.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida no superará los 20 m².
- La altura máxima de fachada será inferior a 3 metros y la altura máxima total de 5 metros.
- La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o laja de piedra.

b) Almacén agrícola: Son aquellos destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas.

Cumplirán las siguientes condiciones.

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m².
- La altura máxima de fachada será inferior a 5 metros y la altura máxima visible a 9 metros.
- La parcela mínima de será de 2.500 metros.

c) Explotación ganadera: Son aquellos vinculados a la explotación o el destinado a la residencia o criaderos de ganados.

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba las Directrices sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Además adoptarán las siguientes medidas:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida no superará el 25% de la parcela. La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con un tamaño excesivo, si bien se ajustará a las condiciones particulares de producción.
- La altura máxima de fachada será inferior a 5 metros y la altura máxima visible total de 9 metros.
- La parcela mínima de será de 10.000 metros.

d) Actividades extractivas.

Se adoptarán las siguientes medidas:

- La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

- La altura máxima de fachada será inferior a 5 metros y la altura máxima visible a 7 metros.
- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 10 metros a cualquier lindero.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar acreditada ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.

3. Los proyectos que se presenten para la obtención deberá contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

Con independencia de lo anterior, se deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

ART. 3.3.10 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O GENERAL Y DE INTERES PÚBLICO ESPECÍFICAS.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m² construidos.
- La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.
- La parcela mínima será de 2.500 m².

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones si por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considera oportuno.
3. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.
4. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios.

Art. 3.3.11 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES RURALES TRADICIONALES EXISTENTES.

1. Se permitirán las obras de renovación de las viviendas y construcciones rurales tradicionales existentes (bordas, torres u otros edificios rurales antiguos), cuya antigüedad supere los 50 años, cualquiera que sea la categoría de suelo en que se encuentren, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones, pudiendo autorizarse el cambio del uso respecto del original del edificio.

En este tipo de construcciones se permite un aumento de hasta el 20% de la superficie construida existente, con un límite de 200 m² construidos.

2. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sujetándose al procedimiento especial de autorización previsto en los artículos 31 y 32 de la LUA.

A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de renovación, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento.

Art. 3.3.12 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS ASOCIADAS A UN USO PERMITIDO.

1º.- Conforme a lo establecido en los artículos previos –salvo la vivienda y construcciones rurales tradicionales existentes- no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.

2º.- Las viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias se admiten en razón de una por cada explotación, requiriéndose la vinculación de la vivienda a la explotación.

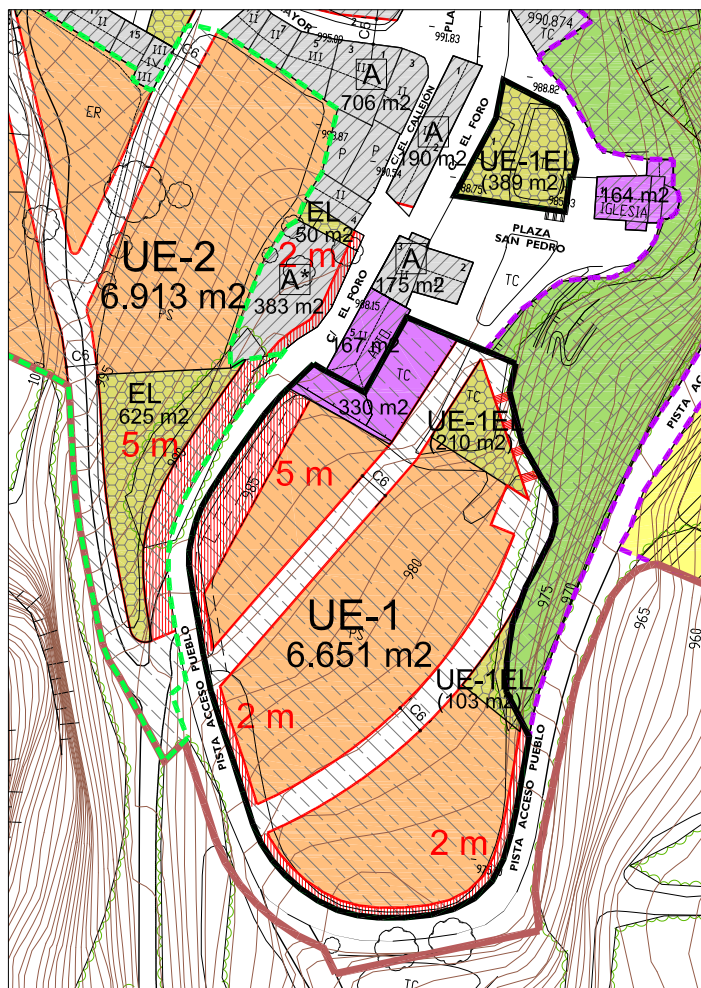
3º.- Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso, debiendo quedar la finca afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que impida la divisibilidad posterior de la misma.

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida por vivienda no superará los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de 6 metros y una altura máxima visible de 9 metros.
- La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o lajas de piedra.



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. VILLANOVA



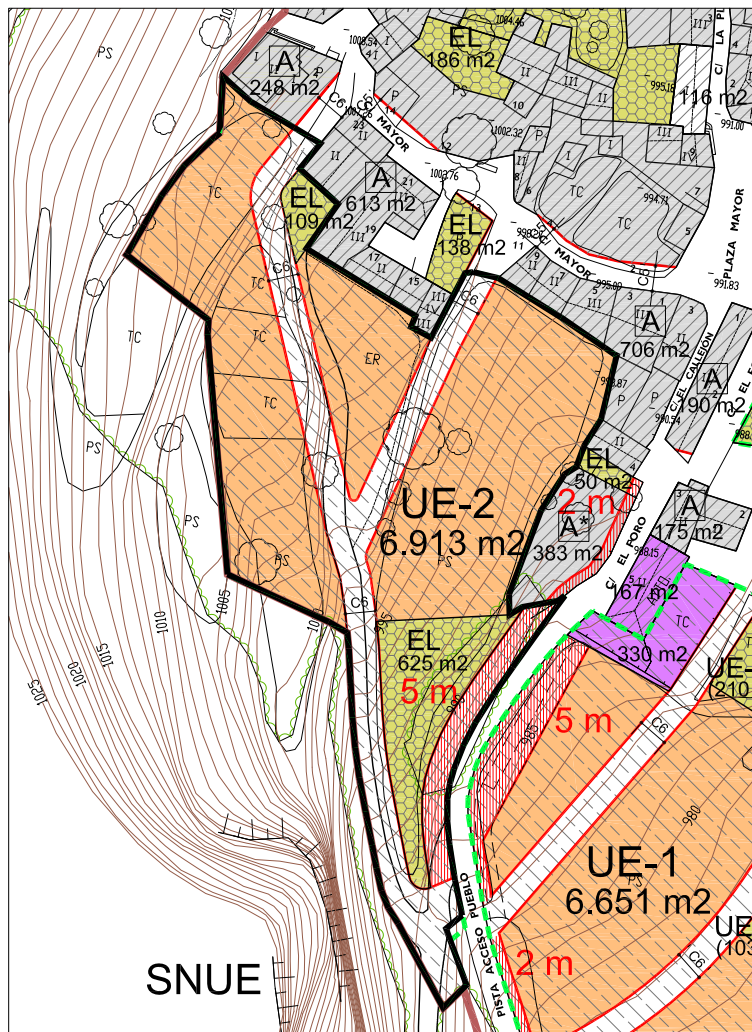
UE-1 (UNIDAD DISCONTINUA)		
Superficie del Sector	A	6.651,00
Coefficiente de Edificabilidad	D	0,50
Superf. Edificable máxima	A x D	3.325,50
Cesiones:	%	Superficie
Cesiones viario	25,30	1.683,00
Cesiones ZV	10,55	702,00
Cesiones Equip.	4,96	330,00
Total cesiones	40,82	2.715,00
Densidad viviendas		50 Viv/Ha
Nº de viviendas máximo		33
Aprovechamiento medio	Sup. Edificable/D	0,50
Uso principal		Residencial
Usos compatibles		Según Art. 3.1.23.
Forma de Gestión		Cooperación
Plazos		5 años
Modificación de la Ordenación		Estudio de Detalle respetando objetivos
Objetivos:	1 Zona verde en la calle La Plaza 2 Concentrar cesiones de equip. junto al Ayuntamiento. 3 Ensanchamiento vial y zona de estacionamiento en acceso al casco.	



1
UE-1



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. VILLANOVA



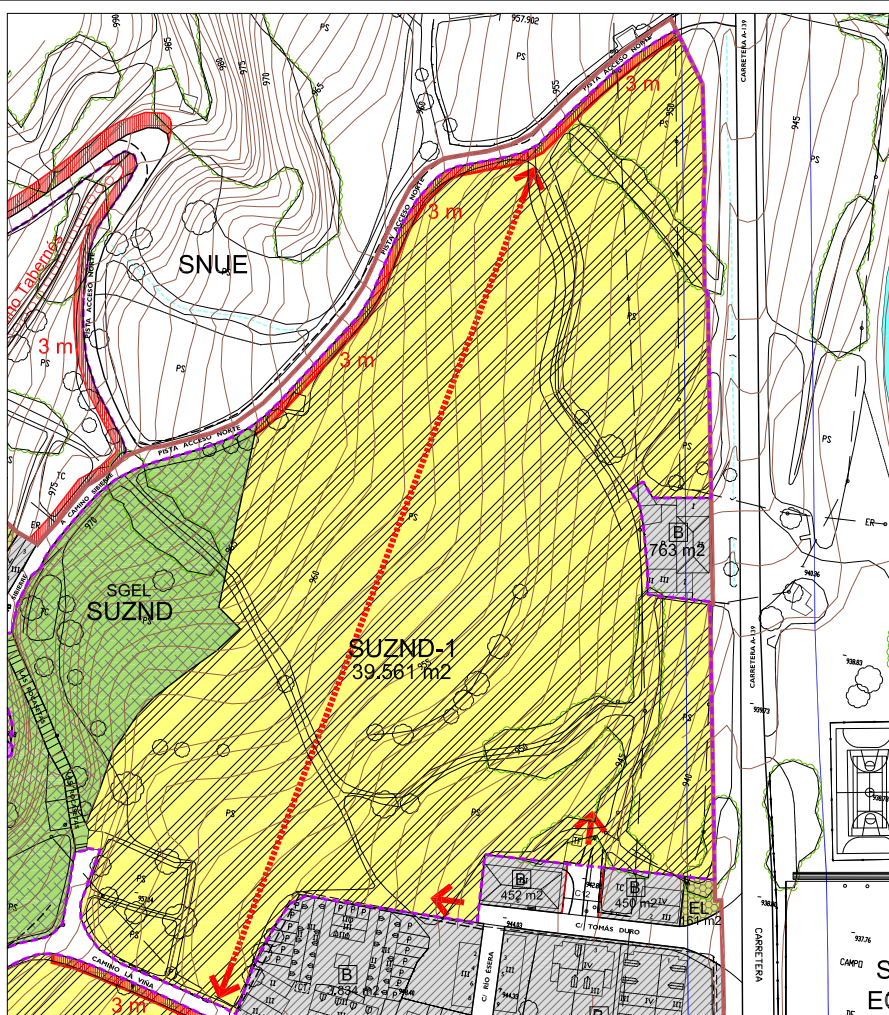
UE-2		
Superficie del Sector	A	6.913,00
Coefficiente de Edificabilidad	D	0,50
Superf. Edificable máxima	A x D	3.456,50
Cesiones:	%	Superficie
Cesiones viario	26,04	1.800,00
Cesiones ZV	10,62	734,00
Total cesiones	36,66	2.534,00
Densidad viviendas		50 Viv/Ha
Nº de viviendas máximo		35
Aprovechamiento medio	Sup. Edificable/D	0,50
Uso principal		Residencial
Usos compatibles		Según Art. 3.1.23.
Forma de Gestión		Cooperación
Plazos		5 años
Modificación de la Ordenación		Estudio de Detalle respetando objetivos
Objetivos:	Obtención de zona verde Ensanchamiento vial y zona de estacionamiento en acceso al casco.	



2
UE-2

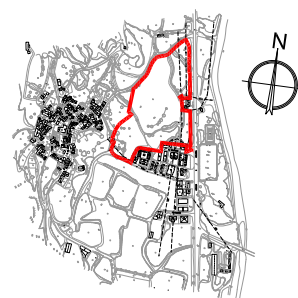


PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. VILLANOVA



SUZND-1

Superficie del Área	A	39.561,00
Superficie Sistemas Generales SGEL	B 58,56%	8.760,00
Superficie de reparto	A+B = C	48.321,00
Coeficiente de Edificabilidad	D	0,40
Superf. Edificable máxima	A x D	15.824,40
Densidad viviendas		40 Viv/Ha
Nº de viviendas máximo		158
Uso principal		Residencial
Usos compatibles		Según Art. 3.2.6.
Forma de Gestión		Compensación
Plazos		15 años
Conservación de la Urbanización	A determinar en el Plan Parcial	
Objetivos:	1 Ensanchamiento de la carretera de acceso Norte al municipio. 2 Conexión norte-sur entre los dos viales de acceso al casco antiguo de Villanova. 3 Prolongación calle Tomás Duro y del entronque del vial que parte de la calle.	

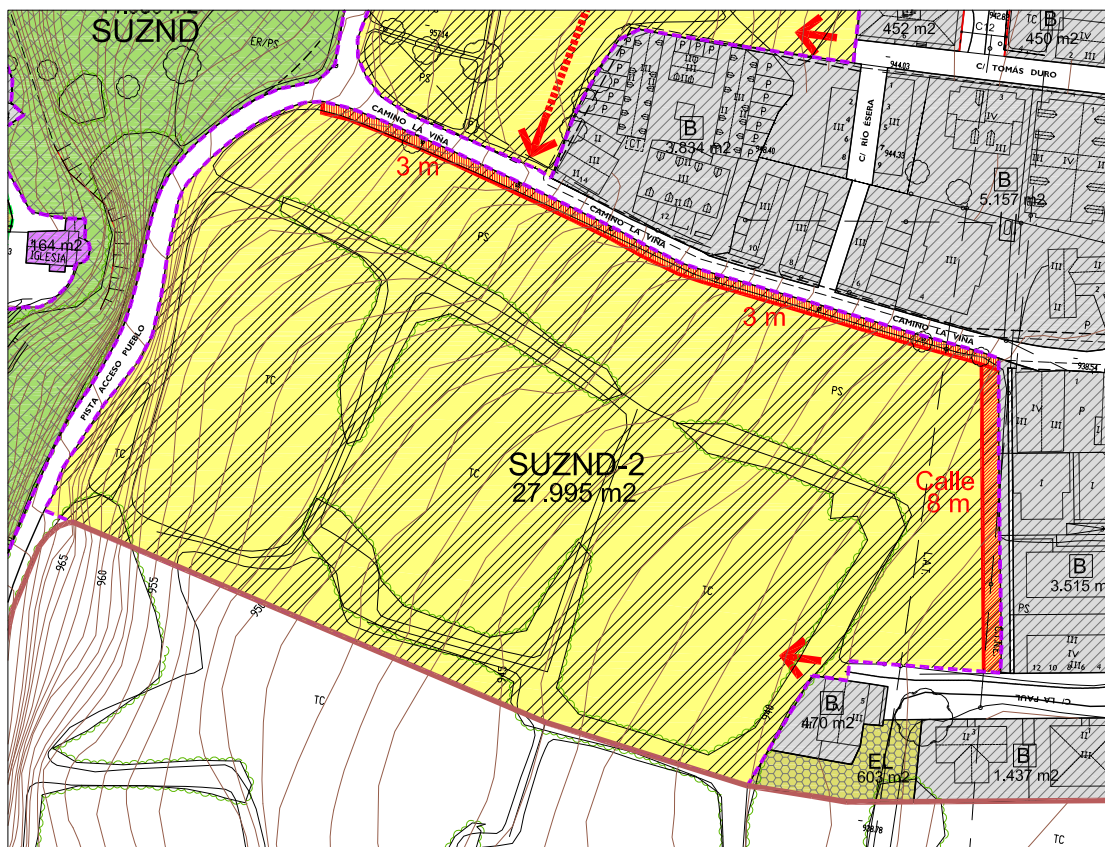


3

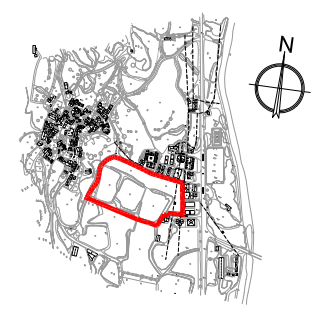
SUZND-1



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. VILLANOVA



SUZND-2		
Superficie del Área	A	27.995,00
Superficie Sistemas Generales SGEL	B 41,44%	6.199,00
Superficie de reparto	A+B = C	34.194,00
Coeficiente de Edificabilidad	D	0,40
Superf. Edificable máxima	A x D	11.198,00
Densidad viviendas		40 Viv/Ha
Nº de viviendas máximo		112
Uso principal		Residencial
Usos compatibles		Según Art. 3.2.6.
Forma de Gestión		Compensación
Plazos		15 años
Conservación de la Urbanización	A determinar en el Plan Parcial	
Objetivos:	1 Ensanchamiento de la carretera de acceso Sur al municipio.(Camino de la Viña) 2 Completar vial paralelo a la carretera tras el suelo urbano entre el Camino del Albergue y el Camino de la Viña. 3 Prolongación del Camino del Albergue.	



4

SUZND-2