

SECCIÓN QUINTA

Núm. 8364

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su sesión del día 11 de junio de 2019, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la Delimitación de Suelo Urbano de Montón:

«PRIMERO. — Suspende la Delimitación de Suelo Urbano de Montón, de conformidad con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Montón.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón».

Mediante escritos de fecha 16 de julio de 2019 y 8 de julio de 2020, el Ayuntamiento de Montón ha remitido nueva documentación, en la que se da cumplimiento a las cuestiones indicadas en el mencionado acuerdo del Consejo.

En virtud de ello, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en su sesión del día 25 de septiembre de 2020, adoptó entre otros el siguiente acuerdo respecto a la Delimitación de Suelo Urbano de Montón:

«PRIMERO. — Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Montón, de conformidad con lo expuesto en los anteriores fundamentos de derecho.

SEGUNDO. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Montón.

TERCERO. — Publicar el presente acuerdo, así como las ordenanzas urbanísticas, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón».

Al efecto se da publicidad a las ordenanzas de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Montón, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Disposición Adicional Quinta de la citada Norma, y el art. 18 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Zaragoza, a 10 de noviembre de 2020. La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Marta P. Castillo Forniés.

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE MONTÓN

ORDENANZAS Y NORMAS (DN-O)

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1 OBJETO Y CONTENIDO

Art. 1 Objeto y contenido

Las presentes Ordenanzas y Normas tienen como objeto regular en los terrenos incluidos en la Delimitación del Suelo Urbano:

- a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones.
- b) Los usos y actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.
- c) La ordenación de volúmenes
- d) Las características de suficiencia de los servicios urbanísticos básicos que deben dotarse para la transformación de una parcela en solar.

Para ello contienen las regulaciones relativas a los usos, la edificación, las infraestructuras y servicios, las ordenanzas específicas para las diferentes zonas de ordenación y las condiciones estéticas y de protección del patrimonio.

Incluyen también un capítulo relativo a los títulos habilitantes y el deber de conservación y otro capítulo relativo a las referencias a las normativas y determinaciones de las protecciones y afecciones sectoriales que afectan a suelo urbano.



CAPÍTULO 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 2 Ámbito de aplicación

Son de aplicación a los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano, es decir, aquellos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose como tales los descritos en el art. 12.a) de esta Ley y aquellas parcelas incluidas que pueden contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones del art 12.b) de la misma ley.

CAPÍTULO 3 VIGENCIA

Art. 3 Vigencia

La vigencia de la presente DSU es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se efectúen a través de los procedimientos legalmente previstos.

CAPÍTULO 4 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA DSU

Art. 4 Efectos de la aprobación de la DSU

Conforme a lo dispuesto en los arts. 79 a 82 del TRLUA, los efectos de la DSU son los siguientes:

—**Obligatoriedad**, los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planos, ordenanzas y normas de la presente DSU.

—**Ejecutividad**. Esta DSU será inmediatamente ejecutiva una vez publicada en el BOPZ su aprobación definitiva con el texto íntegro de las normas que contiene.

—**Edificios fuera de ordenación**. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU que resulten disconformes con las determinaciones del mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

No se podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación de inmueble. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 5 Definiciones sobre los usos

La DSU regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través del uso global asignado a cada Ordenanza y del régimen de compatibilidad respecto a otros usos.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso mayoritario, uso compatible o uso prohibido.

Art 5.1 Uso Global

Es el uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos (residencial, terciario, industrial y dotacional).

Art 5.2 Uso Pormenorizado

Es el uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Art 5.3 Uso Mayoritario

En un actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

Art 5.4 Uso Característico

Es el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.



Art 5.5 Uso Compatible

Es aquel que puede coexistir con el uso mayoritario, sin perjuicio de que su interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa del mismo respecto del uso predominante.

Art 5.6 Uso Prohibido

Es aquel incompatible con el uso característico y que debe quedar excluido del ámbito de que se trate.

Art 5.7 Uso Preexistente

Es el uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

Art. 6 Estándares funcionales

Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los artículos siguientes.

Art. 7 Tipos de usos

Art 7.1 Usos globales y pormenorizados

A continuación, se establecen cuatro usos globales en Suelo Urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de usos pormenorizados, que a su vez pueden subdividirse en clases.

1. RESIDENCIAL

- a) Unifamiliar
- b) Colectivo
- c) Protegido

2. TERCARIO

- a) Comercial
- b) Hotelero
- c) Oficinas
 - 1. Con servicio de atención al público
 - 2. Despachos profesionales y oficinas sin atención al público
- d) Recreativo
 - 1. Sin espectáculo
 - 2. Con espectáculo

3. INDUSTRIAL

- a) Almacenaje
- b) Talleres artesanos

4. DOTACIONAL

- a) Infraestructuras
 - 1. Viario
 - 2. Servicios Urbanos
- b) Espacios Libres y Zonas Verdes
- c) Equipamientos
 - 1. Docente
 - 2. Social
 - 3. Deportivo
 - 4. Polivalente

Art 7.2 Descripción y regulación de los usos globales y pormenorizados

Art 7.2.1 USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se entiende por Uso Residencial aquel que se establece en edificios concebidos principalmente como vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle un actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen los siguientes **usos pormenorizados**:

a. Unifamiliar, aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, aisladas o en hilera) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b. Colectivo: Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c. Protegido: Aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

Condiciones de habitabilidad para el Uso Residencial

• *Dimensión mínima:*

La superficie mínima útil no será inferior a 50 m². Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

• *PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS*

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una cocina, cuarto de estar, un dormitorio de dos camas y un aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

—Dormitorio de una cama: 6 m².

—Dormitorio de dos camas: 10 m².

—Sala de estar 14 m² (si la cocina y la sala de estar forman una única pieza, su dimensión mínima será de 18 m²).

—Cocina: 6 m².

—Aseo: 3 m² (si se dispone de baño y aseo, al menos uno de ellos tiene que cumplir dicha superficie mínima pudiendo ser el otro menor).

—El ancho mínimo de los pasillos será de 1,20 metros en la entrada de la vivienda, y de 0,90 metros con carácter general, salvo estrechamientos puntuales no inferiores a 0,70 metros coincidentes con pilares de estructura u elementos similares.

La altura libre mínima de una vivienda de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose falsos techos en pasillo, vestíbulos, baños y trasteros con una altura libre mínima de 2,20 metros.

En el resto de las piezas habitables de la vivienda se podrá permitir esta misma altura de 2,20 metros siempre que no se sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la habitación.

Cuando se trate estancias en la planta bajo-cubierta, se admitirá además que el 30% de la superficie útil tenga alturas comprendidas entre 1,50 y 2,20 metros.

Excepcionalmente se permitirán alturas menores en actuaciones de rehabilitación sin demolición de forjados, debiendo quedar debidamente justificada tanto la imposibilidad de cumplir con las alturas mínimas anteriormente definidas, como la compatibilidad de la altura existente respecto al uso propuesto.

• *SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y OBLIGATORIEDAD DE VIVIENDA EXTERIOR*

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas independientes en la planta bajo cubierta, debiendo quedar el uso residencial de este espacio vinculado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos la sala de estar debe abrir huecos a:

—calle, plaza o espacio libre público

—a un patio de parcela de carácter privado de las dimensiones mínimas establecidas en el Art 13.1 que regula los patios cerrados.

• *OTRAS CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN Y ACCESIBILIDAD*

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

Art 7.2.2 USO GLOBAL TERCIARIO

Comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, la prestación de servicios y el ocio.

Condiciones generales del Uso Terciario

Se cumplirá toda la normativa y legislación sectorial que sea de aplicación dada la naturaleza y el uso de la instalación.

La dotación mínima de aseos será:

—Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

—Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

—Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.



—En los casos de los puntos 2 y 3 anteriores los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

Clasificación de usos pomenorizados

Incluye las siguientes categorías (algunas con limitaciones particulares):

a) Comercial

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares.

Condiciones particulares del Uso Terciario Comercial

—Deberán tener acceso directo desde un espacio público y con escaleras, accesos y ascensores independientes a otros usos que puedan existir en el mismo edificio.

—Se permite la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, de forma no segregable de la planta baja.

—La altura mínima de las plantas destinadas a este uso será de 2,70 metros, salvo en rehabilitaciones sin demolición de forjados donde se permitirán alturas inferiores previa justificación de la compatibilidad de la altura con el uso propuesto.

b) Hotelero:

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal a las personas.

Condiciones particulares del Uso Terciario Hotelero

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las del uso comercial.

c) Oficinas:

Comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a empresas como a los particulares. Se clasifica en las siguientes clases:

1) Oficinas con servicio de atención al público asimilable al uso comercial como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares.

2) Despachos profesionales y oficinas sin atención al público.

Condiciones particulares del Uso Terciario de Oficinas

—Si el uso mayoritario en el edificio es el residencial, las oficinas no podrán tener comunicación directa con ninguna vivienda, a excepción los despachos profesionales domésticos situados en el interior de la vivienda en que resida el titular.

—Las oficinas deberán disponer de accesos y escaleras independientes a los de las viviendas.

—La altura libre mínima para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

—Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

d) Recreativo

Comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general y se clasifica en las siguientes clases:

1) sin espectáculo

2) con espectáculo.

Art 7.2.3 USO GLOBAL INDUSTRIAL

Comprende las actividades destinadas a almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Clasificación de usos pomenorizados

a) Almacenaje Uso que comprende el depósito guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo y que sea compatible con el uso residencial (mayoritario en el ámbito del suelo urbano).

b) Talleres artesanos, o almacenes destinados a obtención, transformación, conservación y reparación de bienes, con menos de cuatro puestos de trabajo y menos de 350 m² construidos. Serán actividades “limpias” que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes, debiendo adoptar las necesarias medidas correctoras.

Condiciones generales del uso industrial

—Deberán contar con una superficie mínima de 4 m² y 20 m³ de volumen por trabajador.

—La superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de estancia, en caso contrario deberán de aportar un estudio lumínico (proyecto de iluminación) debidamente justificado.



—Contará con aseos independientes para los dos sexos, con al menos un lavabo, un inodoro y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez o por cada 1.000 m² o fracción superior a 500 m².

—En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

Art 7.2.4 USO GLOBAL DOTACIONAL

Corresponde a aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Clasificación de los usos pormenorizados

a) Infraestructuras, Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo y a la prestación de servicios urbanísticos de distribución de agua, saneamiento, residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

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

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

b) Espacios Libres y Zonas Verdes, comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales, y áreas de juego.

c) Equipamientos, comprende las diferentes actividades destinadas a la satisfacción de necesidades personales o colectivas de los ciudadanos en el ámbito intelectual, asistencial o administrativo, diferenciando las siguientes clases:

1) Docente Es el uso que corresponde actividades que se destinen a la formación intelectual escolar, universitaria y académica de las personas.

2) Social Es el uso que corresponde a aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios culturales, religiosos, sanitarios, y asistenciales. También se incluyen los usos destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

3) Deportivo Es el uso que corresponde a actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

4) Polivalente, Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Condiciones particulares del uso pormenorizado de Equipamientos

En su caso, cumplirán las condiciones que determina la Ley 11/2005 de 28 de Diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 7/2011, de 10 de marzo de modificación de la ley 11/2005, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

La dotación mínima de aseos será:

—Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de inodoro y lavabo.

—Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

—Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

—En los casos de los puntos 2 y 3 anteriores, los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.



La altura libre mínima de planta será de 2,50 m para todos los usos dotacionales a excepción de las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, que se regularán por su normativa específica.

El uso de equipamiento en cualquiera de sus clases deberá disponer dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Excepcionalmente en el ámbito de la Ordenanza R1 Residencial Casco Tradicional el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

TÍTULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 8 Definiciones sobre la parcela

Art 8.1 Parcela

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o solo uso urbanístico independiente.

Art 8.2 Solar

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y requisitos legalmente establecidos.

Según establece el art 14 de la TRLUA, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el instrumento urbanístico, o en todo caso, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) de la TRLUA, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

Art 8.3 Parcela mínima

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se pueda autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Art 8.4 Frente mínimo de parcela

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza como la dimensión mínima del lindero frontal autorizable en parcelaciones.

Art 8.5 Frente máximo de edificación continuo

Es la longitud a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse con objeto de variar su composición, altura, apariencia y volumen, sin crear alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción conjunta de mayor tamaño al de la media de las existentes en el entorno. Las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Esta dimensión será la media de las longitudes de las fachadas existentes en un tramo de calle consolidado por alineación a vial.

Art 8.6 Linderos o lindes

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Según su localización relativa respecto a la o las vías públicas que sirven de acceso a la parcela, se clasifican en:

—Lindero frontal o frente de parcela: el que delimita la parcela respecto a la vía pública o espacio libre público. En parcelas con frente a dos o más calles, tendrán la condición de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.

—Lindero trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal.

—Linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.



Art 8.7 Otros límites con espacios libres públicos y áreas peatonales.

En los límites de la parcela con los espacios libres públicos y con otras áreas peatonales, a los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos lindes no se permite acceso a garajes privados pero sí apertura de huecos de luces y accesos peatonales a las parcelas.

Art 8.8 Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

En parcelaciones, el fondo de parcela fijado como mínimo por cada ordenanza debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela.

Art 8.9 Línea límite de edificación

En aplicación de la normativa sectorial de carreteras, se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes.

Art 8.10 Alineación y Alineación Oficial

Alineación es la línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

Alineación Oficial es la alineación establecida por el instrumento de planeamiento urbanístico de referencia que separa las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos. Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

La presente Delimitación de Suelo Urbano establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en el plano PO.1, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. Las nuevas alineaciones se representan gráficamente en línea discontinua.

En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, modificación o nueva alineación, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

Art 8.11 Rasantes oficiales

Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Las rasantes actuales del viario público, si la DSU no señalara otras y en tanto no se redacten otros instrumentos de ordenación urbanística que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial

Art 8.12 Rasante de la línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el perfil del terreno natural antes de que exista transformación por obras del terreno natural.

Art 8.13 Ancho de vía

Es la distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

Art 8.14 Superficie Bruta y superficie neta

Superficie bruta es la superficie completa de una parcela resultante de su medición real mediante levantamiento topográfico.

Superficie neta es la superficie de la parcela resultante de deducir la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

Art. 9 Definiciones sobre la posición de la edificación

Art 9.1 Plano de fachada

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.



Art 9.2 Línea de fachada o línea de edificación

Se llama línea de fachada (o línea de edificación) a la proyección vertical sobre el terreno del plano de fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Art 9.3 Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Art 9.4 Retranqueo

Es la separación de la línea de edificación (o línea de fachada) respecto a los linderos de la parcela. El retranqueo mínimo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos de la línea de fachada.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales a frente de parcela, retranqueos posteriores a lindero trasero y retranqueos laterales.

El terreno correspondiente al retranqueo debe quedar libre de todo tipo de edificación y elementos sobre rasante, excepto:

- Rampas de garaje no cubiertas.
- Escalones y rampas de acceso a la planta baja de la edificación.
- Aleros de cubierta, ocupando un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

Podrá ocuparse la totalidad de la parcela por edificación bajo rasante siempre que quede en todos sus puntos bajo la rasante natural del terreno, por tanto los semisótanos no podrán ocupar el área de retranqueo, debiendo estar los sótanos bajo la cota de rasante.

Art 9.5 Separación entre edificaciones

Es la distancia más corta entre las líneas de fachada de dos edificaciones próximas.

Art. 10 Definiciones sobre la ocupación de la parcela

Art 10.1 Área de movimiento.

El área de movimiento es un perímetro cerrado dentro del cual deberán quedar todas las líneas de fachada de los edificios que se proyecten. Se definirá al aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Art 10.2 Fondo edificable

Es la dimensión lineal máxima, en metros, que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio medida perpendicularmente en cada punto a la alineación de vial o al plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios.

Art 10.3 Ocupación máxima de parcela

Es el porcentaje máximo de una parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma. La superficie ocupada por los porches y los patios cubiertos contabiliza al 100% de su superficie a efectos de ocupación.

El límite de ocupación máxima, viene determinado en cada Ordenanza por todos o por alguno de los siguientes parámetros:

—la alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo máximo edificable fijado;

—un porcentaje de ocupación que aplicará respecto a la superficie neta de parcela;

—los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.

Art. 11 Definiciones sobre condiciones volumétricas de la edificación

Art 11.1 Cota de referencia o de origen

Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea ésta la de "alineación a vial" o la de "edificación aislada" respectivamente.



Art 11.2 Altura de coronación o del edificio

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

Art 11.3 Altura de cornisa

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

También define el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.

La altura de cornisa máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores.

La determinación del punto de la fachada en el que se medirá la altura (en metros y en número de plantas) de un edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

1. En edificación retranqueada de la alineación, la altura se medirá en el punto medio de la línea de cada una de las fachadas en contacto con el terreno. Aún en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo incrementarse hasta una longitud del 60% del fondo edificado exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera, y siempre que se cumplan el resto de las condiciones.

2. En edificación sin retranqueos la medición de la altura se hará en la línea de fachada y del siguiente modo:

2.1. En edificios con frente a una sola vía:

a) Si la diferencia entre los dos puntos de mayor y menor cota es **menor de 2,00 metros**, la altura máxima del edificio se medirá **en punto de cota media** en relación con las dos cotas extremas anteriores.

b) Si la rasante, es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de mayor y menor cota es **mayor de 2,00 metros**, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota no supere 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la altura máxima del edificio.

c) Aun en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metros la altura máxima permitida por la ordenanza correspondiente, debiendo escalonarse la edificación si fuera necesario.

2.2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1 anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse la mayor de ella hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.

2.3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el apartado 2.1.

Para cada dos fachadas confluyentes, se permite aplicar la altura máxima mayor entre los dos tramos en esquina en una longitud máxima de 8,00 metros de la otra fachada, siempre que pertenezca a la misma parcela. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de 1 planta con respecto al número máximo de plantas que establece la ordenanza.

Si este caso afectase **a tres fachadas a distintas calles**, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

Art 11.4 Altura máxima de cumbrera.

Para las cubiertas inclinadas se define como altura de cumbrera la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera exterior más alta de la cubierta. Esta dimensión no podrá exceder de 4,00 m.



Art 11.5 Pendiente de cubierta

Es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medido en grados sexagesimales o en porcentaje.

Art 11.6 Plantas de la edificación.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran las siguientes plantas:

• Planta baja

Es aquella en la cual la distancia vertical entre el nivel de la rasante y la cara superior del forjado de suelo no excede **de 1,00 m en ningún punto**.

En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

• Planta de piso

Es toda aquella planta situada por encima de la baja.

• Sótano y semisótano

Semisótano es la planta situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 m.

Sótano es la planta de edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante (o la planta situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano).

Los usos en sótano o semisótano no podrán disponer de habitaciones o locales viveros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones, garaje y aseos.

• Planta bajo cubierta

Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Se permiten con carácter general, los mismos usos que en plantas de piso, regulados en la Ordenanza. Si el uso es residencial, deberá estar vinculada a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior.

En la planta bajo-cubierta destinada a vivienda, las condiciones de altura libre mínima se regulan en el Art 7.2.1 dentro de las condiciones de habitabilidad para el uso residencial.

Art 11.7 Altura de plantas

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos

Art 11.8 Altura libre de plantas

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

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, la Ley 11/2005 de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 7/2011, de 10 de marzo de modificación de la ley 11/2005.

Con carácter general, salvo excepciones derivadas del uso o de la normativa sectorial, será:

• Planta baja

La altura libre mínima de la planta baja en los nuevos edificios nunca será inferior a 2,70 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, equipamientos comunitarios, industria, talleres y almacenes. En el caso de vivienda, la altura libre mínima se regula en las condiciones del uso residencial.

La altura máxima será de 4,00 m.

• Planta de piso

La altura mínima de las plantas piso en los nuevos edificios será de 2,50 metros en el caso de usos diferentes al de vivienda. Para este uso, la altura libre mínima se regula en las condiciones de habitabilidad del uso residencial.

• Sótano y semisótano

Altura mínima: 2,20 m para uso de garaje y 2,40 m para otros usos.

Art 11.9 Cuerpos volados

Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados que invadan con su proyección el espacio público o el espacio libre de parcela exterior a retranqueos.

Los cuerpos volados abiertos (balcones) quedan regulados en las Condiciones Generales Estéticas y en las Ordenanzas particulares.



Art 11.10 Elementos salientes

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Art.12 Definiciones sobre edificabilidad y aprovechamiento

Art 12.1 Superficie edificable

Es la suma de las superficies construibles de cada planta que la ordenación establece como computables. A estos efectos, la superficie construida de cuerpos volados abiertos y de porches computa al 50% (en ambos casos, esta reducción es aplicable siempre que tengan abiertos 3 de sus lados); los patios cubiertos al 100 % y el espacio bajo cubierta con altura libre superior a 1,50 m al 100%.

Art 12.2 Edificabilidad.

Indica la construible máxima sobre una parcela, en los diferentes usos, expresada en m², resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

Art 12.3 Índice de Edificabilidad Bruta

Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la parcela bruta edificable.

Art 12.4 Índice de Edificabilidad Neta

Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la parcela neta edificable.

Art 12.5 Edificación.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Las construcciones prefabricadas, provisionales o permanentes, deberán cumplir las mismas exigencias urbanísticas y técnicas exigibles a las de obra convencional (condiciones de la edificación, uso, habitabilidad, estéticas, etc.).

Art. 13 Patios

Art 13.1 Patios Cerrados.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones de los patios cerrados deben cumplir las limitaciones establecidas por el CTE, y al menos, en función de los huecos que abran a ellos las luces rectas de los locales serán como mínimo:

—2,00 metros en el caso de abrir exclusivamente huecos de baños o aseos y escaleras.

—1/3 de la altura de cornisa del paramento más alto que limite el patio medida respecto al suelo del mismo si además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo. Podrá reducirse a 2,00 m si exclusivamente abren huecos de baños, aseos y escaleras.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

Art 13.2 Cubierta y accesos en Patios.

La solución de cubierta de patio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias cuyos huecos abran a él.

Todos los patios, y la cubrición de éstos en su caso, deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.

Art. 14 Accesibilidad de las edificaciones

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros y con accesibilidad adaptada a los requerimientos del CTE.



En Suelo Urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre público.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la normativa vigente. Deberán cumplirse las determinaciones del CTE DB-SI y DB-SUA o normativa vigente relativa a condiciones de protección contra incendios, utilización y accesibilidad.

Art. 15 Cerramientos

Art 15.1 Cerramientos Provisionales

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El ladrillo para revestir o bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno y cumpliendo las condiciones estéticas generales en cuanto a colores.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la ampliación y/o la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo, en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo.

Art 15.2 Cerramientos Definitivos

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, las siguientes condiciones.

En la Ordenanza R1 Casco tradicional serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo una altura mínima de 2,00 m y máxima de 3,50 m.

En el resto del suelo urbano se permiten cerramientos tanto opacos como diáfanos, con un zócalo macizo de hasta 1,00 metro de altura máxima, medido sobre cada punto de la rasante del terreno, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse 1,00 metro más con elementos diáfanos y/o vegetales.

Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 2,50 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.

Es obligatorio disponer sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc. en pozos, depósitos y conducciones abiertas, con dimensiones, resistencia y sistema de cierre tales que impidan el acceso de personal no autorizado.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Art. 16 Condiciones sobre tipos de locales y habitaciones

Art 16.1 Habitación exterior

Es aquella que dispone de ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos. La superficie de huecos no será inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación se determinará conforme a lo establecido por el CTE. Los huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

- a) dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público; o
- b) dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones fijadas en el Art 13.1 para los patios cerrados.

Art 16.2 Habitación interior

Es aquella que no cumple las condiciones del artículo anterior. En ningún caso será vividera.

Art 16.3 Habitación vividera

Es toda aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta obligación exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados, donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de vivienda exterior.



Art 16.4 Habitación no vividera

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como las cocinas, los aseos y cuartos de baño.

Art 16.5 Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art. 17 Iluminación, ventilación e instalaciones

Art 17.1 Iluminación, ventilación e instalaciones

Deben cumplirse las exigencias establecidas por el CTE en sus documentos DB-SUA y DB-HS. Para el uso residencial, las habitaciones vivideras deben contar con huecos de iluminación de superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la estancia.

Los cableados y elementos vistos de cualquier instalación (telecomunicaciones, eléctrica, alumbrado público, etc.) se dispondrán buscando la mayor integración posible con la edificación y el medio urbano y se promoverán acuerdos entre las empresas suministradoras y el Ayuntamiento para facilitarlos.

Concretamente, para las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, se estará a lo dispuesto en el Art. 34.5 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones.

«Los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar en la medida de lo posible los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública».

Art 17.2 Evacuación de humos

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá admitir en casos excepcionales salidas de humos a fachada en planta baja, convenientemente depuradas para evitar la salida de grasas y olores, cuando otras soluciones sean técnica o económicamente inviables. Su salida no se autorizará a menos de 2,50 metros sobre la rasante.

Art 17.3 Aparatos de aire acondicionado

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Si la instalación fuese técnicamente inviable de esta forma, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la solución propuesta en fachada, debiendo quedar los aparatos ocultos al exterior o integrados en la composición de fachada, sin provocar molestias a los transeúntes por aire, goteos, salientes, etc. Estarán situados a más de 2,50 metros sobre la rasante.

Art 17.4 Instalaciones de energía solar

Podrán situarse paneles de captación de energía solar y fotovoltaica en los faldones de cubierta y deberán quedar retranqueados como mínimo 1,00 metro respecto al su perímetro sin sobresalir del plano de cubierta y con la misma inclinación. En edificios con algún tipo de protección se estará a lo que dictamine el órgano competente en aplicación de la normativa específica.

Art. 18 Condiciones de mantenimiento de solares y ruinas

Los propietarios de solares, parcelas, edificaciones en ruinas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo urbano, deberán mantenerlos libres de desechos, residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Asimismo, deberán mantenerlos libres de brozas y hierbas que supongan un peligro para la seguridad pública.

Queda prohibido vaciar, verter y depositar basuras, escombros, mobiliario y, en general, cualquier clase de residuos en solares, parcelas y otros espacios de titularidad privada y pública. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales, en

aquellos suelos clasificados como urbanos, no podrán realizarse mediante quemas, salvo los supuestos de autorización de quema de restos vegetales.

Art. 19 Normativa técnica

Toda construcción deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y al resto de la normativa técnica vigente.

TÍTULO IV CONDICIONES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 1 CONDICIONES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 20 Generalidades

Art 20.1 Finalidad

Las presentes condiciones determinan las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras de urbanización y proponen algunos de sus parámetros con carácter orientativo.

Art 20.2 Grado de urbanización

Conforme a los Arts. 12 y 14 del TRLUA, los servicios urbanísticos mínimos de los que debe disponer una parcela para tener la consideración de solar son: abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones, gestión de residuos, alumbrado público, vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados. Todo ello con características, caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Art. 21 Red viaria

Art 21.1 Clasificación de la red viaria

A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas de Urbanización, esta Delimitación de Suelo Urbano establece la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del Municipio:

Art 21.1.1 Carreteras, travesías y variantes.

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación y que quedan señaladas en los planos del presente documento con los códigos identificativos de cada carretera. Las presentes Normas Técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacten los organismos estatales, autonómicos y provinciales en el ámbito de las carreteras dependientes de ellos.

El término municipal está atravesado por la carretera nacional N-234 Burgos-Sagunto, la cual se regula por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que también regula la variante que conecta con el núcleo urbano de Villafeliche (antigua carretera N-234). No existen carreteras locales en el término municipal que en todo caso quedarían reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, y por el Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

En el Título VI, Capítulo 1, se exponen con más detalle las protecciones y afecciones sectoriales derivadas de la carretera en el ámbito del suelo urbano que es objeto de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

Las dimensiones de las franjas de protección en las carreteras estatales, autonómicas, provinciales y locales en suelo no urbano son las siguientes:

- Dominio Público = 3 m. desde la arista exterior de la explanación
- Zona de Servidumbre = 8 m desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección = 50 m desde la arista exterior de la explanación.

• Línea límite de edificación en suelo rústico = 25 m en carreteras del estado, 18 m en carreteras de la red básica y 15 m en las integrantes de las redes comarcal y local medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.

Art 21.1.2 Vías locales.

Son las vías cuya función básica es permitir el acceso a las parcelas y edificaciones de sus márgenes, así como al resto de las calles locales de su entorno inmediato.

Art 21.2 Condiciones de trazado

Art 21.2.1 Trazado

El trazado de las vías en Suelo Urbano se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos de Delimitación de Suelo Urbano a escala 1:1000, manteniendo en general las rasantes actuales y evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

En el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la normativa autonómica de Aragón.

Art 21.2.2 Sección longitudinal

La pendiente máxima recomendable dentro del suelo urbano es del 8 %. En circunstancias excepcionales y condicionadas por la topografía pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Art 21.2.3 Sección transversal

En general, la pendiente transversal mínima de la calzada para facilitar la eliminación de las aguas superficiales, será el 2 %. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 1,5 % y en pavimentos de hormigón, del 1 %.

Art 21.2.4 Tráfico compartido

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

Art 21.3 Pavimentación y encintado

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Art. 22 Abastecimiento de agua

Art 22.1 Dotación

En Suelo Urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro, a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 200 litros/habitante y día, con punta de 1,7, en áreas residenciales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a la altura máxima de la edificación más 7,0 metros de columna de agua.

Art 22.2 Distribución

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

Art. 23 Evacuación y depuración de aguas

En el Suelo Urbano todas las aguas residuales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas residenciales de edificación predominantemente aislada en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo. Se permitirá tanto un sistema separativo puro como la admisión en las conducciones de aguas residuales de una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de las pluviales se viertan, sin mezclar con las fecales, directamente a los arroyos naturales, de acuerdo con la legislación vigente. En estos casos será necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita pre-depurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Ebro autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

En el Suelo Urbano solo se admitirán soluciones excepcionales de recuperación de aguas residuales domésticas según lo establecido en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Para cualquier otra reutilización de aguas será preceptivo el permiso de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento, que es el organismo responsable de controlar los vertidos a dicha red. Las condiciones de depuración y vertido cumplirán adicionalmente lo dispuesto en el Decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón sobre vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.



Art. 24 Suministro de Energía eléctrica

Art 24.1 Redes aéreas existentes.

Deberá fomentarse en Suelo Urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica, mediante el correspondiente Convenio o Acuerdo con la compañía titular de la red.

Art 24.2 Redes y acometidas de nuevo trazado.

En Suelo Urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En el Suelo Urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión.

Art 24.3 Cálculo y características de las redes

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en el reglamento electrotécnico y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica.

Art. 25 Alumbrado público

Las condiciones de alumbrado público se ajustarán al cumplimiento de la normativa autonómica. Orden del Departamento de Industria, Comercio y Turismo de 8/4/1984 por la que se aprueba la A-IT-G1 y las A-IT, modificada mediante la Orden de 31/10/1990, y a las siguientes recomendaciones.

Art 25.1 Requerimientos luminotécnicos

Se recomienda que los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada serán, según la clase de vía:

Calles de clase A	14 lux
Calles de clase B	10 lux
Calles de clase C	8 lux
Itinerarios peatonales y Espacios libres públicos	5 lux

Art 25.2 Características de los puntos de luz

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público. En la zona más tradicional del núcleo se recomienda el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico, y contarán con su correspondiente arqueta de derivación.

La disposición y altura de los puntos de luz vendrá definida por el correspondiente estudio lumínico.

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda la utilización de lámparas (LED) de mayor eficiencia energética.

Art 25.3 Características de la red

El cálculo y las características de las redes de Alumbrado Público, cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la Compañía Titular del Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y normas de la Diputación Provincial. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del Art. 45 del RD 1955/00, de 1 de diciembre (BOE 27-12-00) y el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las carreteras autonómicas y provinciales.



Art. 26 Telecomunicaciones

En Suelo Urbano los nuevos tramos de la red de telecomunicaciones garantizarán el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicos y serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, canalizados bajo tubo de PVC (rígido o flexible corrugado) hormigonado en los cruces de calle.

El cálculo y las características de las redes de telecomunicaciones y de sus canalizaciones garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento en condiciones de competencia efectiva en el sector, previéndose en su diseño las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el municipio. Además cumplirán la siguiente normativa:

—Real Decreto Ley de 1/1998 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones,

—Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones

—Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

También se usarán como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de Telecomunicaciones de AENOR, a saber:

UNE 133100-1: 2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1 Canalizaciones subterráneas.

UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2 Arquetas y cámaras de registro.

UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3 Tramos interurbanos.

UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4 Líneas aéreas.

UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5 Instalación en fachada.

Art. 27 Protección del medio ambiente urbano y natural

Art 27.1 Residuos sólidos y gaseosos

Se estará a lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de residuos, entre otras la siguiente:

—Decreto 72/1998 de 31 de marzo por el que se aprueba el Plan de Ordenación de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y sus posteriores revisiones.

—Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón.

—Real Decreto 255/2003, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre clasificación, envasado y etiquetado de preparados peligrosos.

—Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario.

—Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero

—Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación

Art 27.2 Prevención de la contaminación de las aguas

Queda prohibido el vertido a los ríos o arroyos sin previa depuración de aguas residuales capaces de contaminar, por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica, las aguas profundas o superficiales. Se prohíbe asimismo el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier otro dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, sin que exista depuración previa.

Cualquier actuación que afecte a los acuíferos y cauces públicos está regulada por el RD 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones posteriores, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 y sus modificaciones posteriores, el RD 927/1988 de 29 de Julio, Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, y la ley 42/2017, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. También se estará a lo dispuesto en la ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Las aguas de origen industrial deben realizar un pretratamiento de depuración según el Art. 8 del RD 509/1996. En todo caso, las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo de la inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red municipal de alcantarillado. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan condiciones exigibles para su vertido directo, será obligación del titular de la actividad correspondiente la depuración previa de dicho efluente mediante sistemas adecuados a las características de los residuos a evacuar.

Los vertidos a realizar en el municipio, independientemente del uso, deberán cumplir lo dispuesto en el Decreto 38/2004 (en especial los Art. 5.1 y 24), de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobaba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

TÍTULO V ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

La presente DSU ordena el suelo urbano mediante la asignación a cada una de las parcelas de:

- Ordenanza
- Señalamiento de alineaciones y rasantes
- Condiciones estéticas generales

CAPÍTULO 1 ORDENANZAS

Art. 28 Ordenanzas

En el Plano PO.1 de Delimitación de Suelo Urbano a escala 1:1.000 se asigna a cada manzana, o zona de la misma una Ordenanza que regula las condiciones de uso y de edificación sobre las parcelas.

Se definen cuatro Ordenanzas correspondientes a zonas homogéneas en cuanto a uso y a tipología:

Ordenanza R1: Residencial en Casco Tradicional

Ordenanza R2: Residencial en Zona de Ampliación

Ordenanza DE: Equipamientos

Ordenanza DV: Espacios libres y zonas verdes

Art. 29 Ordenanza Residencial Casco Tradicional (R1)

RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL		R1
CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Manzana compacta con frentes de manzana continuos sobre alineación a calle.	
USO MAYORITARIO	Residencial, en su clase Unifamiliar.	
USOS COMPATIBLES	Ver apartado siguiente de regulación de usos	
CONDICIONES DE PARCELA		
(Se admiten como edificables las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de la DSU, incluso si su superficie y frente son inferiores a los límites fijados para nuevas segregaciones)		
SUPERFICIE	Mínima: 100 m ²	
FRENTE	Mínimo: 6,00 m	
	Máximo: 12 m	
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS		
LINDERO FRONTAL	Sin retranqueo	
LINDEROS LATERALES	Se recomienda adosar a linderos laterales. Si existe retranqueo, será mayor de 3 m y se vallará el frente no edificado según las condiciones generales de cerramientos definitivos.	
LINDERO POSTERIOR	No es obligatorio. Si existe retranqueo será mayor de 3 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACION MÁXIMA	Manzana cerrada: 80 % con fondo máximo edificable de 20 m. Manzana lineal: 100% si el fondo de parcela es menor de 20 m y 85% si dicho fondo es mayor. En cualquier caso, se permite una ocupación del 100 % en parcelas inferiores a 100 m ² .	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3,00 m ² /m ²	
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA / NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	9,00 m / PB+2 plantas. Se permiten 4 plantas y la altura actual del alero en obras de rehabilitación y reestructuración de edificaciones existentes. En caso de demolición, se aplicarán las condiciones de altura generales.	

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

APARCAMIENTO:

Dentro de la parcela deberá disponerse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. Podrá eximirse de la citada dotación mínima de aparcamiento cuando se acredite documentalmente que la dimensión o geometría de la parcela o de la calle de acceso justifica la imposibilidad de disponer aparcamiento privado, o en el caso de edificios existentes donde no se vayan a realizar obras de reestructuración.

LONGITUD MÁXIMA DE FACHADAS:

En parcelas de gran frente, el tratamiento de la fachada debe fraccionar su volumetría general en tramos proporcionados a la edificación tradicional, mediante cambios de material, de criterios compositivos (ritmos, huecos...), variación de la altura de alero, etc.

En cualquier caso, la longitud máxima de cada tramo no será superior a 12 m y no se permite la ejecución de edificaciones repetidas.

CARRETERAS:

La edificación e implantación de usos en terrenos próximos a la carretera N-234 están afectados por las zonas de protección que, con carácter general, establece la Ley 37/2015 estatal de carreteras (ver en planos la ubicación concreta de la línea límite de edificación autorizada expresamente por el organismo competente en ciertas zonas del suelo urbano).

PATRIMONIO CULTURAL (BIC, ENTORNOS BIC) - Ver Art 34.2-

La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural (muralla y entorno de la misma, según su delimitación en el plano PO.1, así como escudos), estará siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, y deberán contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

Además de en las parcelas incluidas en el Entorno BIC, también en las parcelas situadas en los ámbitos que pueden coincidir con el trazado hipotético de la Muralla, se deberá contar antes de la licencia municipal de obras con informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural que determine la necesidad de realizar un estudio arqueológico adicional para comprobar si contienen restos de la Muralla, y en caso de existir, será preceptiva la autorización de la Comisión a la intervención proyectada. Todos los ámbitos que deban contar con informe de la Comisión se señalan en los planos de la DSU con el código *

RIESGOS

De cara a limitar los riesgos de hundimientos, deslizamientos y colapsos en el casco urbano se deberá aportar un estudio geotécnico previo al inicio de las obras de nueva planta y las de reestructuración estructural según el Código Técnico de la Edificación.

Será de aplicación la normativa sismorresistente en vigor para el diseño estructural de las edificaciones que puedan proyectarse en construcciones de importancia normal o especial.

TERRENOS AFECTADOS POR CAUCES

Respecto de las condiciones de edificación y usos a aplicar en las zonas afectadas por los cauces (Barranco de San Andrés y del Arroyo del Lugar) se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI de esta DSU. Para actuaciones en las zonas inundables reflejadas en el plano PO-1, deberá solicitarse al Organismo de cuenca informe y/o autorización.

En las zonas con riesgo de inundaciones se utilizarán pavimentos filtrantes, destinando una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados (zonas verdes, equipamientos deportivos, etc.), para disminuir la capacidad del suelo para infiltrar aguas de lluvia.

REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

USOS COMPATIBLES

Residencial

- Colectivo. Se autoriza en edificaciones existentes que cuenten con una superficie construida total mayor de 200 m² y que sean objeto de rehabilitación integral. Deberá en todo caso mantenerse las condiciones de fachada originales y ritmo de huecos, sin alteraciones propias del uso colectivo y hasta un máximo de 3 viviendas por parcela.

Protegido

Terciario:

- Comercial minorista, en planta baja y primera.
- Hotelero, que puede compartir edificio con la vivienda del titular de la actividad.
- Oficinas de clase 2 sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante y de clase 1 con atención al público solamente en planta baja.
- Recreativo, en planta baja y primera (siempre asociada a la planta baja) sólo de clase 1 (sin espectáculo) del tipo bar, cafetería o restaurante. La licencia de actividad podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona, en niveles superiores a los generados por el uso residencial colectivo.

- Industrial:*
- Talleres artesanos, solo en planta baja.
- Dotacional:*
- Infraestructuras, compatibles y que no generen riesgos ni molestias con el uso mayoritario residencial.
 - Espacios libres y zonas verdes
 - Equipamiento en cualquiera de sus clases.

USOS PROHIBIDOS
 Todos los usos no permitidos expresamente.

Art. 30 Ordenanza Residencial En Zona de Ampliación (R2)

RESIDENCIAL EN ZONA DE AMPLIACIÓN	R2
--	-----------

CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas con código R2
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta o adosada (con proyecto conjunto o previo Estudio de Detalle que garanticen la no aparición de medianerías vistas)
USO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar
USOS COMPATIBLES	Ver apartado siguiente de regulación de usos

CONDICIONES DE PARCELA	
(Se admiten como edificables las parcelas catastrales existentes en la fecha de aprobación de la DSU, incluso si su superficie y frente son inferiores a los límites fijados para nuevas segregaciones)	
SUPERFICIE MINIMA	Grado a: 500 m ² Grado b: 250m ²
FRENTE MINIMO	Grado a: 12 m Grado b: 9 m

POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
LINDERO FRONTAL	Mayor de 3 m (ver condiciones específicas en parcelas con frente a carretera)
LINDEROS LATERALES	Mayor de 3 m (0 m a lindero lateral adosado en Grado b)
LINDERO POSTERIOR	Mayor de 3 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	Grado a: 40% Grado b: 60%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Grado a: 0,80 m ² /m ² Grado b: 1,20 m ² /m ²
ALTURA MAXIMA DE CORNISA / NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	7,50 m / B+1 plantas

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS	
<p>APARCAMIENTO:</p> <p style="padding-left: 40px;">Dentro de la parcela deberá disponerse al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.</p>	
<p>CARRETERAS:</p> <p style="padding-left: 40px;">La edificación e implantación de usos en terrenos próximos a la carretera N-234 están afectados por las zonas de protección que, con carácter general, establece la Ley 37/2015 estatal de carreteras (ver en planos la ubicación concreta de la línea límite de edificación autorizada expresamente por el organismo competente en ciertas zonas del suelo urbano).</p>	
<p>PATRIMONIO CULTURAL (BIC, ENTORNOS BIC) - Ver Art 34.2</p> <p style="padding-left: 40px;">Además de en las parcelas incluidas en el Entorno BIC, también en las parcelas situadas en los ámbitos que pueden coincidir con el trazado hipotético de la Muralla, se deberá contar antes de la licencia municipal de obras con informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural que determine la necesidad de realizar un estudio arqueológico adicional para comprobar si contienen restos de la Muralla, y en caso de existir, será preceptiva la autorización de la Comisión a la intervención proyectada. Todos los ámbitos que deban contar con informe de la Comisión se señalan en los planos de la DSU con el código *</p>	
<p>RIESGOS</p> <p style="padding-left: 40px;">De cara a limitar los riesgos de hundimientos, deslizamientos y colapsos en el casco urbano se deberá aportar un estudio geotécnico previo al inicio de las obras de nueva planta y las de reestructuración estructural según el Código Técnico de la Edificación.</p> <p style="padding-left: 40px;">Será de aplicación la normativa sismorresistente en vigor para el diseño estructural de las edificaciones que puedan proyectarse en construcciones de importancia normal o especial.</p>	

TERRENOS AFECTADOS POR CAUCES

Respecto de las condiciones de edificación y usos a aplicar en las zonas afectadas por los cauces (Barranco de San Andrés y del Arroyo del Lugar) se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título VI de esta DSU. Para actuaciones en las zonas inundables reflejadas en el plano PO-1, deberá solicitarse al Organismo de cuenca informe y/o autorización.

En las zonas con riesgo de inundaciones se utilizarán pavimentos filtrantes, destinando una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados (zonas verdes, equipamientos deportivos, etc.), para disminuir la capacidad del suelo para infiltrar aguas de lluvia.

REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS
<p>USOS COMPATIBLES</p> <p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Protegido <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercial minorista, en planta baja y primera. - Hotelero, que puede compartir edificio con la vivienda del titular de la actividad. - Oficinas de clase 2 sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante y en clase 1 con atención al público solamente en planta baja. - Recreativo, en planta baja y primera (siempre asociada a la planta baja) sólo en clase 1 (sin espectáculo) del tipo bar, cafetería o restaurante. La licencia de actividad podrá denegarse si se estima que la utilización colectiva del edificio; el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona, en niveles superiores a los generados por el uso residencial colectivo. <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje. La licencia de actividad podrá denegarse si se estima que el tráfico, ruido o vertidos generados; o cualquier otra circunstancia, pueden causar molestias no evitables a los vecinos residentes de la zona, en niveles superiores a los generados por el uso residencial colectivo. - Talleres artesanos <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento en cualquiera de sus clases. - Espacios libres y zonas verdes - Infraestructuras compatibles con el uso mayoritario residencial. <p>USOS PROHIBIDOS Todos los usos no permitidos expresamente.</p>

Art. 31 Ordenanza Equipamientos (DE)

EQUIPAMIENTOS	DE
CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas con código DE
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Libre
USO MAYORITARIO	Dotacional de equipamiento, de titularidad pública o privada.
USOS COMPATIBLES	Ver apartado siguiente de regulación de usos
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	150 m2 (se admite la catastral existente en fecha de aprobación de DSU)
FRENTE MÍNIMO	6 m (se admite el catastral existente en la fecha de aprobación de DSU)
POSICION DE LA EDIFICACION. RETRANQUEOS	
LINDERO FRONTAL	Libre
LINDEROS LATERALES	Libre, evitando medianerías vistas.
LINDERO POSTERIOR	Libre, evitando medianerías vistas.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	100 % en parcelas de superficie inferior a 500 m2 80 % en parcelas entre 500 y 850 m2 60 % en parcelas de superficie superior a 850 m2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Definida por la resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo y altura máximos. En todo caso no será superior a 2 m2/m2
ALTURA MAXIMA DE CORNISA / NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	9 m / B+2 plantas

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
<p>APARCAMIENTO:</p> <p>Dentro de la parcela deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 construidos. Podrá eximirse de la citada dotación mínima de aparcamiento cuando se acredite documentalmente que la dimensión o geometría de la parcela o de la calle de acceso justifica la imposibilidad de disponer aparcamiento privado, o en el caso de edificios existentes donde no se vayan a realizar obras de reestructuración</p>
<p>CARRETERAS</p> <p>La edificación e implantación de usos en terrenos próximos a la carretera N-234 están afectados por las zonas de protección que, con carácter general, establece la Ley 37/2015 estatal de carreteras (ver en planos la ubicación concreta de la línea límite de edificación autorizada expresamente por el organismo competente en ciertas zonas del suelo urbano).</p>
<p>PATRIMONIO CULTURAL (BIC, ENTORNOS BIC) - Ver Art 34.2</p> <p>Además de en las parcelas incluidas en el Entorno BIC, también en las parcelas situadas en los ámbitos que pueden coincidir con el trazado hipotético de la Muralla, se deberá contar antes de la licencia municipal de obras con informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural que determine la necesidad de realizar un estudio arqueológico adicional para comprobar si contienen restos de la Muralla, y en caso de existir, será preceptiva la autorización de la Comisión a la intervención proyectada. Todos los ámbitos que deban contar con informe de la Comisión se señalan en los planos de la DSU con el código *</p>
<p>RIESGOS</p> <p>De cara a limitar los riesgos de hundimientos, deslizamientos y colapsos en el casco urbano se deberá aportar un estudio geotécnico previo al inicio de las obras de nueva planta y las de reestructuración estructural según el Código Técnico de la Edificación.</p> <p>Se aplicará la normativa sismorresistente para el diseño estructural de las edificaciones que puedan proyectarse en construcciones de importancia normal o especial.</p>
<p>TERRENOS AFECTADOS POR CAUCES</p> <p>Respecto de las condiciones de edificación y usos a aplicar en las zonas afectadas por los cauces (Barranco de San Andrés y del Arroyo del Lugar) se estará a lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título VI de esta DSU. Para actuaciones en las zonas inundables reflejadas en plano PO-1 debe solicitarse al Organismo de cuenca informe / autorización.</p> <p>En las zonas con riesgo de inundaciones se utilizarán pavimentos filtrantes, destinando una superficie adecuada a espacios libres no pavimentados (zonas verdes, equipamientos deportivos, etc.), para disminuir la capacidad del suelo para infiltrar aguas de lluvia.</p>

REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS
USOS COMPATIBLES
<p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - En categorías comercial, oficinas y recreativo, al servicio del uso dotacional. <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras compatibles con el uso mayoritario de equipamiento y con el uso residencial circundante. - Espacios libres y zonas verdes - Equipamiento en cualquiera de sus clases. <p>USOS PROHIBIDOS Todos los usos no permitidos expresamente</p>

Art. 32 Ordenanza Espacios Libres y Zonas Verdes (DV)

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	DV
CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA	
AMBITO DE APLICACION	Parcelas con código DV
TIPOLOGIA CARACTERÍSTICA	Espacios libres y zonas verdes.
USO MAYORITARIO	Dotacional de espacios libres y zonas verdes.
USOS COMPATIBLES	Ver apartado siguiente de regulación de usos
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE	Libre
FRENTE	Libre
POSICION DE LA EDIFICACION	
LINDERO FRONTAL	-
LINDEROS LATERALES	-
LINDERO POSTERIOR	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACION MAXIMA	100% usos deportivos (pistas descubiertas)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	No se permiten construcciones cubiertas
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA / NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS	No se permiten construcciones cubiertas



CONDICIONES COMPLEMENTARIAS
<p>APARCAMIENTO</p> <p>Se permite únicamente en bajo rasante, con cubierta ajardinada / pavimentada idónea para el uso libre público.</p> <p>CARRETERAS:</p> <p>La edificación e implantación de usos en terrenos próximos a la carretera N-234 están afectados por las zonas de protección que, con carácter general, establece la Ley 37/2015 estatal de carreteras (ver en planos la ubicación concreta de la línea límite de edificación autorizada expresamente por el organismo competente en ciertas zonas del suelo urbano).</p> <p>PATRIMONIO CULTURAL (BIC, ENTORNOS BIC) - Ver Art 34.2</p> <p>Además de en las parcelas incluidas en el Entorno BIC, también en las parcelas situadas en los ámbitos que pueden coincidir con el trazado hipotético de la Muralla, se deberá contar antes de la licencia municipal de obras con informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural que determine la necesidad de realizar un estudio arqueológico adicional para comprobar si contienen restos de la Muralla, y en caso de existir, será preceptiva la autorización de la Comisión a la intervención proyectada. Todos los ámbitos que deban contar con informe de la Comisión se señalan en los planos de la DSU con el código *</p>
REGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS
<p>USOS COMPATIBLES</p> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras compatibles con el uso mayoritario dotacional de espacios libres y zonas verdes, y con el uso residencial circundante. - Equipamiento Deportivo, exclusivamente en instalaciones al aire libre <p>USOS PROHIBIDOS</p> <p>Todos los usos no permitidos expresamente</p>

CAPÍTULO 2 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Cualquier actuación que pueda afectar negativamente al conjunto estético del municipio deberá someterse al criterio municipal sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos correspondientes. En base al cumplimiento de las siguientes condiciones se podrá denegar o condicionar cualquier actuación por inadecuación de la solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, de los materiales propuestos, del modo en que se utilicen o de su calidad, textura y color.

Art. 33 Modificación de las Condiciones Estéticas de la DSU mediante Estudio de Detalle.

Con carácter excepcional justificado en la mejora de la imagen urbana, se podrán modificar o reajustar las condiciones estéticas y de composición establecidas en éste capítulo previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle conforme a lo establecido en los Arts. 67 y 68 del TRLUA. El Estudio de Detalle incluirá, entre otros, los siguientes documentos que justifiquen dicha mejora:

- Fotografías de la zona de actuación, incluyendo montaje integrado de la propuesta y las edificaciones de su entorno.
- Estudio de alzados en relación a su entorno (escala mínima 1/200).
- Memoria justificativa de su aficción sobre el entorno.
- Perspectiva del conjunto con el edificio proyectado desde los puntos de vista más relevantes del conjunto edificado.

Art. 34 Condiciones estéticas y de protección generales

El objeto de estas Condiciones Estéticas y de Protección Generales es mantener el carácter tradicional de la trama edificada en todas aquellas actuaciones de reforma, sustitución o nueva construcción.

Art 34.1 Ámbito de aplicación general.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio, según se señala a continuación, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de rehabilitación, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

En los lugares de paisaje abierto y en las perspectivas del conjunto urbano, las construcciones se ubicarán de manera que no se limite el campo visual ni se desfigure la armonía del paisaje ni del conjunto edificado.

Las construcciones deberán adaptarse y armonizar con las características del casco



urbano tradicional. En concreto, se deberán adecuar **las dimensiones, materiales y colores** de las construcciones a las de los elementos incoados y declarados BIC, así como a las de los elementos identificados en los planos como “construcciones de interés arquitectónico”, cuando **la construcción o intervenciones proyectadas fuesen inmediatos o colindantes a ellos**, debiendo incluirse para estos casos en la solicitud de licencia la documentación indicada en el Art. 33 anterior.

Con carácter general todas las edificaciones deberán ajustarse a las siguientes determinaciones:

—Se prohíben las plantas bajas diáfanas.

—Se autorizan los porches, excepto en las fachadas visibles desde vía pública dentro del ámbito de la Ordenanza R1 Residencial Casco Tradicional.

—Fachadas interiores, medianeras (incluso si quedan descubiertas con carácter temporal) y a callejones, todas ellas sean o no visibles desde la vía pública, deberán armonizar con el resto de las fachadas con un tratamiento de al menos enfoscado y pintado).

Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería. En caso de no ejecutarse las obras referidas, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo.

En las obras de reforma o rehabilitación que se realicen sobre una edificación existente, con carácter general:

—Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, incluso si estuvieran ocultos y se descubren durante las obras.

—La justificación de la innecesidad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación escrita y gráfica, suscrita por un técnico competente.

Los cableados y elementos vistos de cualquier instalación (telecomunicaciones, eléctrica, alumbrado público, etc.) se dispondrán buscando la mayor integración posible con la edificación y el medio urbano y se promoverán acuerdos entre las empresas suministradoras y el Ayuntamiento para facilitarlos.

Concretamente, para las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, se estará a lo dispuesto en el Art. 34.5 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, respecto a la ubicación de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, entre cuyas disposiciones está que los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

• FACHADAS Y MEDIANERAS:

Las fachadas serán, salvo justificación específica planas y homogéneas utilizando un solo material básico. Se permiten variaciones de material en esquinas de edificación a fin de resolver el encuentro de paños, para la formación de resaltes en ventanas y balcones constituyendo jambas y dinteles de hueco, para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de planta baja, a no ser que toda ella represente una solución de tal zócalo.

La composición de los huecos de planta baja debe mantener una relación armónica de proporción y ubicación con el resto de los huecos (portones de cocheras, etc.).

Materiales:

Materiales y colores permitidos:

Revocos y mampostería de piedra, en colores y aparejos tradicionales. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

Colores blanco y en las gamas de cremas, ocre, tostados y terrosos.

Materiales prohibidos: El resto de materiales y en particular:

—El ladrillo cara vista.

—Los aplacados cerámicos y vítreos;

—En ningún caso se permite dejar visto el ladrillo para revestir, ni los bloques de hormigón ni el enfoscado en su color gris natural.

—El resalte de las llagas entre piezas de piedra.

—La chapa metálica en su color ni galvanizada en fachadas, puertas, portones y cubierta, debiendo emplear materiales y acabados que armonicen con el entorno.

Huecos:

**Proporciones:**

Serán de proporción vertical o cuadrada, de forma que la anchura esté comprendida entre la mitad y la altura del propio hueco.

Material y color de las carpinterías:

Serán preferentemente de color y textura similar a la madera, admitiéndose otros materiales siempre que sean de colores oscuros y tonalidades mates integradas en el entorno urbano (marrones, verdes, granates). Se prohíbe el uso del aluminio en su color natural, así como chapa galvanizada, acabados metalizados, anodizados, brillantes o con tratamientos similares. Estas condiciones serán de aplicación incluso en escaparates y portones.

Ratio:

Longitud total menor de 75% del frente de fachada.

Vuelos:**Permitidos:**

- Balcones abiertos.
- Vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 50 cm. Para calles de anchura inferior a 4 m. no se permiten vuelos superiores a 20 cm.
- Altura mínima de cuerpos volados sobre la rasante de calle superior a 3,50 m.
- Longitud máxima de balcones: 1,20m. con carácter general. Se permite excepcionalmente el balcón corrido de mayor longitud para huecos colindantes, basado en soluciones tradicionales existentes en Montón, que deberán documentarse fotográficamente.
- Los antepechos del balcón deberán ser de hierro o madera inspirados en modelos tradicionales dentro de la ordenanza R1; en el resto de ordenanzas se permiten también de vidrio sin carpinterías, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balaustradas de hormigón así como los petos de fábrica y de materiales translúcidos.
- Los cuerpos volados deben cumplir los retranqueos mínimos establecidos respecto a linderos laterales y posterior. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Código Civil relativo a servidumbre de vistas.

Prohibidos:

- Vuelos cerrados y miradores.
- Terrazas y cuerpos entrantes en fachada.

• CUBIERTAS:

La cubierta será inclinada, con pendiente comprendida entre el 25% y el 35%. Los faldones serán continuos, sin resaltos, y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores

Se prohíben terrazas planas en cubierta que superen el 20% de la superficie total de la cubierta, medida ésta en proyección horizontal e incluyendo la superficie correspondiente a aleros y cuerpos volados cuya cubierta esté integrada en el faldón. En la Ordenanza R1, no podrán situarse en faldones visibles desde la vía pública, y el peto de la terraza deberá quedar retranqueado al menos 1,00 m respecto al plano de fachada, de manera que la misma se remate perimetralmente con alero y faldón de teja. En todas las ordenanzas, el pavimento de la terraza será de colores rojo u ocre similar al de la teja empleada en el resto de la cubierta.

La cubierta o los elementos de fábrica que en ella se dispongan no pueden superar la altura de 4 metros medida perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cumbrera o caballete.

Materiales obligados:

- La teja cerámica curva o mixta (en el ámbito de la Ordenanza R1).
- En el resto de Ordenanzas se permite también la teja mixta de cemento.

Materiales prohibidos:

El resto, en particular la pizarra, la uralita o paneles de fibrocemento, los acabados bituminosos y brillantes.

Colores y texturas:

Es obligatorio el empleo de colores rojizos y terrosos.

Huecos en cubierta:

- Se prohíben los huecos abuhardillados permitiéndose solamente los huecos incluidos en el plano de cubierta (tipo velux).
- Separación a los planos de fachada, medianeras y hastiales superior a 1 metro.
- Superficie de cada hueco inferior a 1,50 m².



- Superficie total suma de huecos inferior a 10% superficie del faldón
- Longitud total suma de frentes de huecos del mismo faldón inferior al 30% de la longitud de línea de alero del plano de cubierta correspondiente.

Alero

Tendrá un vuelo mínimo de 30 cm y máximo de 60 cm.

El canto o grueso del alero, medido en su extremo, no será superior a 15 cm. Se prohíbe expresamente resolverlo en ángulo recto por continuación del forjado de cubierta, debiendo escalonarlo mediante canecillos (de madera, piedra o imitaciones a ellas), vuelos de teja (tejaroz) y, excepto en la Ordenanza R1 Casco Tradicional, también mediante molduras (de piedra, de hormigón, ...).

Canalones:

En la Ordenanza R1 los canalones deben ser de cobre o de zinc.

Elementos salientes sobre las cubiertas:

Únicamente podrán sobresalir sobre la cubierta chimeneas o elementos análogos, debiendo quedar integrados en la misma las cajas de escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, etc. que no podrán sobresalir por encima de los faldones de cubierta.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten antenas, chimeneas y otras instalaciones generales del edificio, que podrán situarse sobre la altura habitable. En caso de que sobrepasen la altura visible del edificio, se justificará que no generan un impacto negativo sobre la imagen urbana por razones de tamaño, ubicación, colores, etc., o bien que incorporan tratamientos o elementos que garanticen su integración en el entorno. En último caso, el promotor deberá justificar la inviabilidad técnica de su ubicación en otra posición y el interés comunitario.

En los faldones de cubierta podrán situarse paneles de captación de energía solar y fotovoltaica.

Art 34.2 Condiciones Particulares aplicables a los inmuebles incoados y declarados BIC, a su entorno y a las parcelas ubicadas en el trazado hipotético de la Muralla.

Son de aplicación al BIC Murallas de Montón así como al su entorno, representado en el plano PO-1. También a los escudos y emblemas, entre otros elementos, que cuentan con declaración genérica de Bienes de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Las Condiciones establecidas en la legislación sectorial de patrimonio primarán sobre la aplicación de las Condiciones Estéticas Generales y las Específicas de las ordenanzas.

La edificación de los terrenos colindantes al BIC e incluidos en su entorno se proyectará con composición, tonalidades y aspecto de materiales que armonicen y no distorsionen la percepción del elemento. Se tendrá especial cuidado al situar las farolas, señales, vallas y letreros de publicidad para no interferir la visión de los elementos ni la imagen del conjunto urbano tradicional.

La realización de obras o actividades en los Bienes de Interés Cultural estará siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación y deberán contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural. Además de en las parcelas incluidas en el Entorno BIC, también requerirán dicha autorización las obras a realizar en las parcelas en las que el Servicio de Patrimonio Cultural prevé que pueden existir restos de la Muralla pues por ella discurre su trazado hipotético. Todas las áreas que deben contar con informe de la Comisión se señalan en los planos de la DSU con el código *.

En dicho ámbito (identificado con *) se recomienda que los elementos singulares existentes en las edificaciones con antigüedad superior a 100 años (como arcos, jambas, dinteles de piedra, etc.) se conserven y restauren, manteniéndolos en su posición original y potenciando su valor en la composición de la nueva construcción. Todo ello salvo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural aprobando otra propuesta.

CAPÍTULO 3 DESARROLLO DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Art. 35 Instrumentos de ordenación urbanística. Tramitación

Se podrán modificar o reajustar las alineaciones y rasantes que no afecten a las superficies destinadas a espacios libres, públicos o privados, así como modificar y completar la ordenación detallada establecida por la DSU mediante el instrumento de ordenación urbanística denominado Estudio de Detalle.

Su contenido y procedimiento de tramitación se regulan en los artículos 67 y 68 de la TRLUA.

Art. 36 Instrumentos de ejecución: Clases de proyectos y obras

Art 36.1 Clases de proyectos técnicos



La ejecución material de las determinaciones de la DSU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De obras ordinarias de urbanización.
- De edificación.
- De parcelación.
- De instalación de actividades.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado en su caso por el colegio oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en esta DSU y demás disposiciones de aplicación.

El proyecto técnico, una vez concedido el correspondiente título habilitante, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán de una nueva tramitación, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

Art 36.2 Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto la ejecución por la Administración de las obras de mejora de las infraestructuras básicas de urbanización.

Art 36.3 Proyectos de edificación y tipos de obras

Se entiende como **Proyecto de Edificación**, aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de edificación.

Para obtener el título habilitante que corresponda será suficiente con disponer de un *Proyecto Básico en su caso*, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. Estará compuesto como mínimo de:

- Memoria justificativa y descriptiva de las obras
- Planos de situación (escala mínima 1:2.000 o, en su defecto, 1:5.000), emplazamiento, urbanización en su caso, definición del edificio (acotados y a escala mínima 1/100), plantas de distribución y superficies, planta de cubiertas, alzados y secciones acotados, y planos de estado actual si se trata de obras de rehabilitación.
- Presupuesto estimativo por capítulos con expresión del valor final de ejecución y de contrata.

En los casos que sea necesario y previo al inicio de las obras se deberá disponer del correspondiente *Proyecto de Ejecución* visado que especificará los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos que intervienen en la obra. Además se deberán presentar las Hojas de Encargo de la Dirección de Obras de los técnicos competentes. Incluirá al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Todos los planos exigidos para el Proyecto Básico y además planos de cimentación, estructuras, instalaciones y sección constructiva.
- Mediciones desarrolladas por partidas y agrupadas en capítulos.
- Presupuesto con aplicación de precios de mercado al estado de mediciones, resumen por capítulos y expresión del valor final de obra y de contrata
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Estudio Geotécnico (previo a la cimentación de las obras de nueva edificación, rehabilitación o reforma estructural según el Código Técnico de la Edificación)

Las obras de edificación se integran en los siguientes **tipos de obras**:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

• OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio sin alterar su envolvente volumétrica general. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de esta DSU y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los



accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente volumétrica de un edificio está constituido por todas sus fachadas y cubiertas.

Dentro de las obras en los edificios se incluyen los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

Obras de mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas ni los usos existentes.

Se incluyen en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados o acabados interiores o exteriores.

Obras de consolidación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución pero sin alterar características formales ni de usos.

Se agrupan bajo esta denominación el refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Obras de recuperación: Su objeto es la restitución del edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá encontrarse suficientemente documentado.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

Obras de acondicionamiento parcial:

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad del edificio sin alterar las características morfológicas o funcionales básicas del edificio y que tengan carácter puntual, como la apertura de huecos en fachadas secundarias, la renovación puntual de las instalaciones del edificio, la incorporación de ascensores o montacargas, sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores tales como muestras, marquesinas y escaparates.

Obras de acondicionamiento general:

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, o a implantar nuevos usos, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

Obras de reestructuración: Son aquellas que excedan de los límites establecidos para los tipos anteriores. Tendrán esta denominación, entre otras actuaciones, aquellas que afecten a la estructura portante del edificio o a sus características morfológicas; cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de entreplantas; apertura de patios o cubrición de éstos, siempre de acuerdo con la normativa aplicable; y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

b) OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas cuyo fin es hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguirse:

Demolición total. Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

c) OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obras:



Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

Obras de nueva planta: Son aquellos mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Art 36.4 Parcelación

Se define como *parcelación urbanística* la división o agregación 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.

Se regula conforme al procedimiento y determinaciones establecidos en el Art. 241 y siguientes del TRLUA, en lo relativo a suelo urbano.

Respecto a las parcelas indivisibles (Art. 243 del TRLUA):

1) No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en las ordenanzas, salvo que dichos lotes sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva que cumpla las condiciones mínimas fijadas.

2) Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el punto anterior.

Art. 37 Control y disciplina urbanística

Art 37.1 Títulos Habilitantes de naturaleza urbanística

El Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo mediante los títulos habilitantes, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo III del Título V de la TRLUA reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que las afecte y del respecto a los derechos civiles implicados.

Art 37.1.1 Actos sujetos a licencia urbanística y a declaración responsable

Estarán sujetos a licencia urbanística los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el art 226 de la TRLUA. Se exceptuarán de la obtención de la citada licencia, los actos eximidos expresamente en el Art. 34 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, así como los contemplados en la Ley 12/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Estarán sujetos *Declaración Responsable en Materia de Urbanismo* a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a los actos de enumerados en el art 227 de la TRLUA.

Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no sujetos a licencia municipal o a Declaración Responsable en Materia de Urbanismo estarán sujetos la Comunicación previa en Materia de Urbanismo.

Art 37.1.2 Competencia

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo a su legislación aplicable, sin perjuicio de las autorizaciones preceptivas y concurrentes derivadas de afecciones sectoriales en materia de cauces públicos, carreteras, patrimonio, etc.

Art 37.1.3 Procedimiento Ordinario de otorgamiento de títulos habilitantes de naturaleza urbanística

El procedimiento es el establecido en el artículo 238 del Texto Refundido de Ley de Urbanismo de Aragón y en la normativa de Régimen Local.

La concesión de título habilitante para obras de nueva planta requerirá, previa o simultáneamente, el señalamiento de la alineación oficial por parte del Ayuntamiento.

Art 37.1.4 Plazos

El plazo máximo para de resolución de licencias urbanísticas, será de tres meses,

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

Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano correspondiente.

Art 37.1.5 Edificación y urbanización simultáneas

La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar requerirá asumir los compromisos establecidos en el Art. 235 del TRLUA.

Art 37.2 Protección de la Legalidad

El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, cuya regulación se define detalladamente en el Capítulo II del Título VI del TRLUA, reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

Art 37.2.1 Obras y usos en ejecución.

Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o usos del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística obras sin licencia u orden de ejecución, o en contra de las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dispondrá la paralización inmediata de las mismas y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

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

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

Art 37.2.2 Protección de la legalidad frente a obras terminadas.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia o, en su caso sin una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento según lo establecido en el art. 269 de la TRLUA incoará expediente sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Art 37.3 Suspensión de licencias y paralización de obras

Según lo establecido en el Art. 271 de la TRLUA el Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos títulos habitantes u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave. Este acuerdo se trasladará al Órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art 37.4 Ruina

Art 37.4.1 Declaración de ruina

El municipio de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará el estado ruinoso de alguna construcción o parte de ellas y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y sus moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, según el procedimiento regulado en los Art. 261 y siguientes del TRLUA.

Art 37.4.2 Ruina inminente

Conforme a lo establecido en el Art. 262 del TRLUA, cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

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

Art 37.5 Cédula Urbanística

Conforme establece el Art. 27 del TRLUA, a solicitud de cualquier interesado el



Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, 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 al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

El contenido de la cédula urbanística no comportaría, en su caso, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

Art. 38 Deber de Conservación

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los artículos 254 a 260 del TRLUA regulan las condiciones del deber de conservación, de las órdenes de ejecución para requerir el cumplimiento del mismo, multas y ejecución forzosa, e inspecciones periódicas.

TÍTULO VI PROTECCIONES Y AFECCIONES SECTORIALES QUE AFECTAN AL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES SECTORIALES ESPECÍFICAS QUE AFECTAN AL SUELO URBANO EN MATERIA DE CARRETERAS.

Art. 39 Determinaciones sectoriales específicas que afectan al suelo urbano en materia de carreteras

Se incluyen a continuación las referencias a las normativas y determinaciones de las protecciones y afecciones exclusivamente que afectan a suelo urbano. En la memoria informativa y en los planos de información pueden consultarse las afecciones y riesgos existentes sobre el resto del término municipal.

La **carretera** que atraviesa el término municipal según el organismo competente es:

- Carretera Nacional / Red Básica: **N 234**, que une Burgos con Sagunto.

La edificación e implantación de usos en terrenos colindantes con las carreteras están afectados por las zonas de protección que establece la Ley 37/2015 de carreteras del estado (a estos efectos la carretera que cruza el término tiene consideración de “carretera convencional”). La variante que conecta con el núcleo urbano de Villafeliche (antigua carretera N-234), tiene también la misma consideración.

	Zona de DOMINIO PUBLICO	Zona de SERVIDUMBRE	Zona de AFECCION	Línea LIMITE DE EDIFICACION
	3 m.	8 m.	50 m.	S. Urbano: (*)
Carreteras N-234	<i>Medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera.</i>			S. Rústico: 25, 18 o 15 m. <i>medidos desde la arista exterior de la calzada.</i> (*)

(*) Con carácter general estará a 25 m en carreteras del estado (N-234 y variante a Villafeliche), 18 m en carreteras de la red básica autonómica y 15 m en las integrantes de las redes comarcal y local, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En las carreteras estatales, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros.

Las diputaciones provinciales y los municipios de Aragón podrán fijar reglamentariamente la línea de edificación en las carreteras sometidas a sus respectivas titularidades, que no podrá ser inferior a la prevista para la red local (15 m) salvo causa debidamente justificada y previo informe del Departamento responsable de carreteras.

En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas podrá establecer la línea límite de edificación de la carretera



nacional a una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento legalmente establecido. La Ley 37/2015 de Carreteras, establece en su Art 33.3 «El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados». La presente DSU propone reducir la distancia de la Línea Límite en Edificación en varios tramos donde existe edificación consolidada.

La Ley 37/2015 regula en su Capítulo III el Uso y Defensa de las carreteras. Se adjunta a continuación un extracto de dicha regulación para cada zona de protección, que debe complementarse con la lectura íntegra del texto legal y de Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, en su Título III, en lo que no contradiga a la Ley.

DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 28 Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras -distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero sólo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO:

Artículo 29 Zona de dominio público

4. Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

ZONA DE SERVIDUMBRE:

Artículo 31 Zona de servidumbre



2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

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

ZONA DE AFECCIÓN

Artículo 32 Zona de afección

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes ...

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, sólo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad

.... Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

En los terrenos afectados por las **CARRETERAS** se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial de aplicación, entre otras:

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

NORMATIVA ESTATAL:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y las disposiciones dictadas en su ejecución en lo que no se oponga a lo dispuesto en la Ley 37/2015.

En cuanto al **RUIDO** será de aplicación la siguiente legislación:

NORMATIVA AUTONÓMICA

Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón, en particular:

Los Art. 5 y 7 sobre las competencias municipales para la redacción de ordenanzas municipales contra la contaminación acústica y la inspección y control de las actividades susceptibles de causarla.

El cumplimiento de los valores límite de ruido y vibraciones establecidos en el Anexo III de la ley u otros más exigentes que el Ayuntamiento pudiera establecer.



Los Art. 18 y 19 sobre servidumbres acústicas de las infraestructuras de transporte. El Capítulo II del Título III sobre intervenciones sobre los emisores y receptores acústicos.

NORMATIVA ESTATAL:

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Se hace constar que según el Art. 14, las administraciones competentes tendrán que aprobar previo trámite de información pública mapas del ruido correspondientes a los grandes ejes viarios, grandes ejes ferroviarios, grandes aeropuertos y aglomeraciones, no constando por el momento ningún mapa delimitado en el ámbito de la presente DSU.

CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES SECTORIALES ESPECÍFICAS QUE AFECTAN AL SUELO URBANO EN MATERIA DE AGUAS.

Art. 40 Actuaciones en suelo urbano dentro de la zona de policía de cauces.

Las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en la misma.

El suelo urbano de Montón se ve afectado por la regulación sectorial de aguas aplicable sobre los siguientes cauces:

—Arroyo del Lugar, situado al sur del núcleo, con un riesgo de inundación asociado *A2. Alto Importante*.

—Barranco de San Andrés, situado en la prolongación del norte, que tiene un riesgo de inundación asociado *A3 Alto menos Importante*.

La empresa SPESA Ingeniería, S.A. ha elaborado el Estudio de Inundabilidad de ambos cauces con fecha Junio 2019 determinando las zonas inundables cuya delimitación se ha reflejado gráficamente en el plano de la DSU, debiendo atenerse las actuaciones dentro de ellas a lo establecido en los artículos 9.ter y 14.bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), según corresponda para suelos en la Situación Básica de Urbanizados.

Las conclusiones del Estudio de Inundabilidad son las siguientes:

—Las envolventes de inundación son muy similares para todos los periodos de retorno. El encauzamiento no es capaz de desaguar la Máxima Crecida Ordinaria (similar a T = 5 años), pero una vez que el agua discurre por la C/Barranco, la fuerte pendiente y anchura existente son capaces de desaguar la avenida. En la parte final del Arroyo del Lugar, el encauzamiento y ambas ODT de la N-234 son capaces de desaguar la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se observa una zona de desbordamiento por margen izquierda en el arroyo del Lugar, en su parte baja.

—Los calados para T = 100 son bajos, inferiores a 0.30 metros en su mayor parte para el barranco de San Andrés y en la parte baja del Arroyo del Lugar (incluso en la zona de desbordamiento de margen izquierda), salvo en pequeñas vaguadas y en el propio encauzamiento. En el tramo aguas en el que el Arroyo del Lugar discurre paralelo y adyacente a la delimitación de núcleo urbano, los calados son mayores, superando incluso 1.0 metros, debido a la menor anchura de la Calle.

—Para T = 500 años, la distribución de calados es semejante. No se supera el valor de 1.0 m. ni en margen derecha ni en margen izquierda, aunque sí que aparecen en ambas márgenes dos pequeñas zonas con calados entre 0.7 y 1.0 m.

—La fuerte pendiente y la estrechez del cauce produce velocidades altas, superiores a 1.0 m/s y localmente superiores a 2.0 m/s para T = 100 años.

—La ZONA DE FLUJO PREFERENTE es muy similar a la envolvente de inundación, como era de esperar, debido a la concentración de flujo que se observa.

• **ACTUACIONES EN SUELO URBANO DENTRO DE LA ZONA DE POLICÍA DE LOS CAUCES DEL ARROYO DEL LUGAR Y DEL BARRANCO DE SAN ANDRÉS.**

Las obras y construcciones que vayan a realizarse en el suelo urbano delimitado por la DSU en la zona de policía (100 m de anchura a ambos lados de cada uno de los cauces), de acuerdo con el Art. 78.1 del RDPH **no requerirán autorización** del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con las determinaciones de la presente DSU, salvo para las nuevas actuaciones que pretendan desarrollarse en los suelos calificados como Ordenanzas R1, R2 y DE lindantes tanto con el Arroyo del Lugar (solares en la calle Camino del Barranco) como con el barranco de San Andrés, **e incluidas en las zonas inundables** reflejadas en el plano PO-1 y definidas por el «Estudio de Inundabilidad del

Arroyo del Lugar y Barranco de San Andrés a su paso por el Suelo Urbano de Montón (Zaragoza)», redactado en junio de 2019 por SPESA, **para las que deberá solicitarse nuevamente al Organismo de cuenca informe y/o autorización** acerca de los Planes o Proyectos que se pretenda desarrollar en dichos ámbitos, debiéndose cumplir en todo caso lo indicado en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH para los Suelos en Situación Básica de Urbanizados, según corresponda, a su vez en cuanto al DPH de los cauces mencionados se indica que las únicas actuaciones permitidas son las que se basen en criterios de mínima intervención y de protección del mismo debiendo contar con la necesaria autorización del Organismo de cuenca.

Conforme al mencionado artículo 78.1, **en todos los casos** los proyectos en la zona de policía derivados del desarrollo de la DSU **deberán ser comunicados** al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis de ese mismo Reglamento.

En concreto para la ZONA DE SERVIDUMBRE se tendrá en cuenta lo siguiente, conforme al Art. 7 del RDPH:

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.

En concreto, para las ZONAS DE FLUJO PREFERENTE y para las ZONAS INUNDABLES de los cauces del ARROYO DEL LUGAR y del BARRANCO DE SAN ANDRES se cumplirá lo siguiente.

Dado que el Estudio de Inundabilidad redactado por SPESA no establece condiciones más restrictivas, las actuaciones deben atenerse a lo establecido en los artículos 9.ter y 14.bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), según corresponda para suelos en la Situación Básica de Urbanizados. No obstante, para cualquier actuación en las **zonas inundables** reflejadas en el plano PO-1, **deberá solicitarse nuevamente al Organismo de cuenca informe y/o autorización** acerca de los Planes o Proyectos que se pretenda desarrollar en dichos ámbitos.

Artículo 9 ter Obras y construcciones en la ZONA DE FLUJO PREFERENTE en suelos en situación básica de suelo urbanizado

*1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la **situación básica de suelo urbanizado** de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:*

- a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.*

- b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un*

aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

- **c)** Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

- **d)** Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

- **e)** Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

- **f)** Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la ZONA INUNDABLE

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en **situación básica de suelo rural** en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

- **a)** Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- **b)** Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre

que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la **situación básica de suelo urbanizado**, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Art. 41 Previsiones generales

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

1.1.- Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas), quien durante su tramitación recabará informe del Órgano ambiental competente.

1.2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

1.3.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

2ª.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

3ª.- Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

4ª Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario

las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

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

6ª Parte de los terrenos afectados por esta DSU en Suelo No Urbanizable se encuentran, previsiblemente, en zona inundable (aquella delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años), por lo que se recuerda al petitionerio la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia.

7ª Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estime justificada.

8ª La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.

9ª Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

10ª En lo que respecta a los desarrollos y actuaciones que se realicen en **Suelo No Urbanizable**, y que afecten al régimen de los cauces en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía (banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del dominio público hidráulico), deberán solicitar autorización expresa a este Organismo de cuenca. En este sentido se recomienda seguir lo indicado en el punto V de las Consideraciones que se encuentran en el cuerpo del informe.

Art. 42 Normativa sectorial de aplicación

En los terrenos afectados por los **CAUCES PÚBLICOS** se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial de aplicación, entre otras:

NORMATIVA ESTATAL:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2001, de 20 de Julio, del Texto Refundido de la Ley de Aguas y sus modificaciones posteriores.
- REAL DECRETO 849/1986, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.
- REAL DECRETO 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de Administración pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, (BOE de 31 de Agosto de 1.988).

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
- Decreto 218/2010, de 30 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la Comisión del Agua y del Procedimiento para la formación de las Bases de la Política del Agua en Aragón.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio, que aprueba el Plan Hidrológico de la cuenca del Ebro (en tramitación el nuevo Plan Hidrológico de la cuenca del Ebro, periodo 2010-2015).
- Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, y se aprueba el Plan de Recuperación, modificado en su ámbito por la Orden 10 de septiembre de 2009, del consejero de Medio Ambiente.



BOPN

CAPÍTULO 3 DETERMINACIONES SECTORIALES ESPECÍFICAS QUE AFECTAN AL SUELO URBANO EN MATERIA DE PATRIMONIO.

Art. 43 Determinaciones sectoriales específicas que afectan al suelo urbano en materia de patrimonio.

Sobre el Bien de Interés Cultural “Murallas de Montón” y su entorno es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. También sobre los escudos y emblemas, entre otros elementos, que cuentan con declaración genérica de Bienes de Interés Cultural por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de dicha ley.