

HOMOLOGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A PLAN GENERAL Y TEXTO REFUNDIDO DEL MUNICIPIO DE LA SOTONERA.

NORMAS URBANÍSTICAS



COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO HUESCA
Aprobado definitivamente

Fecha 8 Septiembre 2009

El Secretario de la Comisión

*Consta firma

ARQUITECTO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**HOMOLOGACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A PLAN
GENERAL Y TEXTO REFUNDIDO DEL MUNICIPIO DE LA
SOTONERA.**

NORMAS URBANÍSTICAS

	GOBIERNO DE ARAGON	COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
		HUESCA
Aprobado definitivamente		
Fecha	Y 29 de Septiembre 2009	
El Secretario de la Comisión		
	*Consta firma	

ARQUITECTO. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<u>INDICE</u>	<u>pág</u>
<u>TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES</u>	
CAPITULO PRIMERO. OBJETO, ALCANCE Y AMBITO DE APLICACION (Art. 1 a 5)	1
CAPITULO SEGUNDO. EFECTOS DE SU APROBACION (Art. 6 a 8)	5
CAPITULO TERCERO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (Art. 9 a 13)	7
CAPITULO CUARTO. GESTION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (Art. 14 a 17)	10
CAPITULO QUINTO. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR (Art. 18 a 19)	13
CAPITULO SEXTO. LICENCIAS, TRAMITACION Y SUSPENSION (Art. 20 a 26)	16
CAPITULO SEPTIMO. FINAL DE OBRAS (Art. 27 a 29)	21
CAPITULO OCTAVO. OBLIGACIONES DE CONSERVACION Y SEGURIDAD. RUINAS (Art. 30 a 31)	22
CAPITULO NOVENO. REGIMEN DISCIPLINARIO (Art. 32 a 35)	23
CAPITULO DECIMO. REGULACION DE USOS (Art. 36 a 44)	24
CAPITULO UNDECIMO. CONDICIONES DE VOLUMEN	
SECCION 1ª. CONDICIONES GENERALES (Art. 45 a 46)	34
SECCION 2ª. PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA ORDENACION A VIAL (Art. 47 a 50)	36
SECCION 3ª. PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA ORDENACION POR EDIFICACION AISLADA (Art. 51 a 61)	42
SECCION 4ª. PARAMETROS ESPECIFICOS PARA LA EDIFICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE. (Art. 62)	46

CAPITULO DUODECIMO. ORDENANZAS HIGIENICO-SANITARIAS Y
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACION

SECCION 1ª. VIVIENDAS. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

(Art. 63 a 72) 47

SECCION 2ª. LOCALES COMERCIALES (Art. 73) 53

SECCION 3ª. OFICINAS (Art. 74) 54

SECCION 4ª. INDUSTRIAS (Art. 75) 55

SECCION 5ª. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS
(Art. 76 a 78) 56

CAPITULO DECIMOTERCERO. CONDICIONES DE ESTETICA Y DISPO-
SICIONES PARA LOS EDIFICIOS DE
INTERES HISTORICO-ARTISTICO D

(Art 79 a 83) 57

TITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE REGIMEN DEL

SUELO

CAPITULO PRIMERO. REGIMEN DEL SUELO (Art. 84 a 87) 61

CAPITULO SEGUNDO. SUELO URBANO (Art. 88 a 93) 63

CAPITULO TERCERO. SUELO URBANIZABLE (Art. 93' a 93"). 63

CAPITULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE (Art. 94 a 96) 68

CAPITULO QUINTO. SISTEMAS GENERALES (Art. 97 a 98) 70

TITULO III. NORMAS DE APLICACION A LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES (Art. 99) 71

CAPITULO SEGUNDO. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA
VIARIA (1-A) (Art. 100 a 101) 72

CAPITULO TERCERO. SISTEMA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA
FERROVIARIA (1-B) (Art. 102 a 103) 73

CAPITULO CUARTO. SISTEMA GENERAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS
BASICAS (2) (Art. 104 a 105) 75

CAPÍTULO QUINTO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (1) (Art. 106 a 108)	76
CAPITULO SEXTO. SISTEMA GENERAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (4). (Art. 109 a 112)	78
CAPITULO SEPTIMO. SISTEMA GENERAL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS (5). (art. 113 a 114).	80
<u>TITULO IV. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO URBANO Y EN EL SUELO URBANIZABLE</u>	
CAPITULO PRIMERO. SISTEMAS (Art. 115 a 117)	81
CAPITULO SEGUNDO. ZONAS (Art. 118 a 119)	83
CAPITULO TERCERO. REGULACION ESPECIFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS.	
SECCION 1ª. CASCO ANTIGUO. CLAVE 6 (Art. 120-123)	84
SECCION 1ª A. RESIDENCIAL GRADO 0 (Art.123.1-123.3)	87
SECCION 2ª. RESIDENCIAL GRADO I. CLAVE 7 (Art. 124 a 127)	89
SECCION 3ª. RESIDENCIAL GRADO II. CLAVE 8 (Art. 128 a 131).	91
SECCION 3ªA. RESIDENCIAL GRADO II-U. CLAVE 8-U (Art. 131.1 a 131.4).	93
SECCION 3ª B. RESIDENCIAL GRADO III. CLAVE 8.A (Art. 131.5 a 131.8)	95
SECCION 3ª C. RESIDENCIAL GRADO IV. CLAVE 8.B (Art. 131.9 a 131.12).	96
SECCION 3ª D. RESIDENCIAL GRADO V. CLAVE 8.C (Art. 131.13 a 131.16).	98

SECCION 4ª. TERCARIO ESPECIFICO. CLAVE 9 (Art. 132 a 135).	99
CAPITULO CUARTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Art. 136 a 137).	101
CAPITULO QUINTO. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (Art. 137' a 137")	102
<u>TITULO V. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE</u>	
CAPITULO PRIMERO. NORMATIVA GENERAL APLICABLE (Art. 138 a 143)	105
CAPITULO SEGUNDO. NORMATIVA APLICABLE A LAS DISTINTAS AREAS DE PROTECCION.	
SECCION 1ª. AREA DE PROTECCION SISTEMA SOBRE EL MONTE. A. (Art. 144 a 145)	113
SECCION 2ª. AREA DE PROTECCION SISTEMA DE LA VIRGEN DE LA PEÑA. B. (Art. 146 a 147)	114
SECCION 3ª. AREA DE PROTECCION SISTEMA ANIES. C. (Art. 148 a 149)	115
SECCION 4ª. AREA DE PROTECCION SISTEMA LIERTA-PUIBO- LEA. D. (Art. 150 a 151)	117
SECCION 5ª. AREA DE PROTECCION SISTEMA PLASENCIA- ESQUEDAS. E (Art. 152 a 153)	118
SECCIÓN 6ª. ÁREA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS (Art.154 y 155)	119
SECCIÓN 7ª. ÁREA DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL (Art.156 y 157)	120

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO, ALCANCE Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1. Objeto

La presente normativa conserva el objeto de las Normas Subsidiarias de establecer las condiciones mínimas de régimen urbanístico del suelo y de la edificación, garantizando que ésta se realice en forma armónica y coherente, constituyendo el documento de Homologación de las mismas a Plan General de Ordenación Urbana, refundiendo las modificaciones que se han producido durante la vigencia de aquellas. Todo ello de conformidad con la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de Marzo, y destacando la Disposición Transitoria dedicada al régimen de la adaptación a esta Ley.

Art. 2. Alcance

En aquello no previsto por la presente normativa ni en los otros documentos que constituyen el presente Plan General de Ordenación será de aplicación la normativa vigente en materia urbanística, de vivienda y patrimonio histórico-artístico, medio ambiente y conservación de la naturaleza y demás disposiciones complementarias .

Art. 3. Ámbito material y territorio

La presente normativa afectará a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio de La Sotonera.

Art. 4. **Ámbito temporal y vigencia**

1. El presente Plan General entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de la

publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo ejecutivas en todo su contenido, siempre que no se haya otorgado reserva de subsanación de alguna deficiencia, que mientras no se efectúe, hará que carezca de ejecutoriedad en la materia o terrenos a que se refiera.

2. Estas ordenanzas tendrán vigencia indefinida, hasta que se den los supuestos del artículo 5º de esta normativa, y se acuerde y se publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa, según se establece en los artículos 71 a 75 d la LUA.

Art. 5. **Modificación, revisión o sustitución del Plan General de Ordenación.**

- 1.1. Se entiende por modificación del Plan General de Ordenación la alteración en las determinaciones de las mismas, siempre que no alteren la estructura general y orgánica del territorio prevista, aunque signifique cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
- 1.2. Cualquier propuesta de modificación deberá tener el mismo grado de precisión que este Plan General de Ordenación, para cada clase de suelo en que se realice, debiendo justificarse que el nivel de incidencia sobre el mismo no comporta su revisión.
- 1.3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 73 y 50 de la LUA

Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del distinto a partir de la aparición de cualquiera de las circunstancias señaladas en el apartado siguiente.

- 2.1. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:
 - a) A partir de los 12 años de vigencia sin exceder de un plazo de 12 años.
 - b) Cuando el presente Plan General de Ordenación resulte afectado por las determinaciones establecidas en un instrumento de Ordenación Territorial o un Proyecto Supramunicipal. En este caso el plazo previsto para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de dichos instrumentos.
 - c) Cuando por las circunstancias de crecimiento, aunque estas no alcancen los parámetros establecidos en el apartado siguiente, sea preciso alterar de forma sustancial elementos constituyentes del Modelo Territorial en la forma prevista en el artículo 72.3 de la LUA
 - d) Cuando antes de cumplirse el plazo fijado en a) se produzca, en consonancia con el artículo 33 g) de la LUA, alguna de las siguientes circunstancias:

d₁) Se haya producido un aumento de la población de derecho del 20% sobre la actual.

d₂) Cuando se produzca un incremento sostenido de la población del 5% anual, durante al menos 5 años seguidos.

d₃) Cuando por las condiciones en que se haya realizado la implantación de la edificación, se estime que el suelo previsto para su inserción en el proceso de urbanización, sufre un agotamiento en su capacidad edificatoria.

d₄) Cuando se plantee la aparición de usos no previstos y que precisen de importantes extensiones de suelo o el uso exclusivo del mismo.

2. Atendiendo al artículo 153.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, la Corporación Local, cuando se den las circunstancias previstas para la revisión de estas normas u otras que así lo aconsejen, podrá sustituir la figura de planeamiento utilizada por otra de las establecidas por la legislación del suelo, de acuerdo con la problemática que se haya suscitado y la capacidad de gestión que posea.

CAPÍTULO SEGUNDO. EFECTOS DE SU APROBACIÓN

Art. 6. Publicidad

El Plan General de Ordenación, con sus planos, memorias, normas y ordenanzas, serán públicas y cualquier persona podrá consultarlas e informarse de las mismas en el Ayuntamiento.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable en una finca o sector.

Art. 7. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas,, contenidas en el Plan General de Ordenación aprobado.

Art. 8. Edificios fuera de ordenación

Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas con anterioridad a la aprobación de la presente Plan General de Ordenación, que se encuentren afectadas por las alineaciones o se hallen en el ámbito de unidades de actuación, establecidas en las mismas, serán calificadas fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, permitiéndose las excepciones contempladas en el artículo 70 de la LUA.

No se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General de Ordenación, que resulten disconformes con las mismas en razón de la calificación adoptada, por lo que, en consecuencia, se autorizarán en las mismas obras de conservación, mejora y consolidación que sean necesarias. No se permitirán, no obstante, aumentos de volumen, sustitución de edificaciones, o cambios de uso que no atiendan a las disposiciones del presente Plan general de Ordenación.

En las edificaciones de carácter residencial existentes en el Suelo No Urbanizable, en la fecha de la aprobación definitiva del presente documento, se podrán autorizar obras de consolidación, conservación y mejora, así como las ampliaciones determinadas en el artículo 143 de las presentes ordenanzas.

CAPITULO TERCERO. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Art. 9. Régimen general

El presente Plan General de Ordenación es de aplicación directa e inmediata. Sin embargo cuando para las zonas calificadas como Residencial Grado I, se ordene el área con la tipología Uni o Bifamiliar Agrupada, será preciso la redacción de un Estudio de Detalle. Para completar la regulación urbanística se podrán formular, con carácter optativo, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales de Protección, Catálogos y Estudios de Detalle.

Art. 10. Desarrollo del Plan General de Ordenación en Suelo Urbano

Tendrán la consideración de Suelo Urbano los acordes con el concepto como tales señalados en el art.13 de la LUA, distinguiendo en el art. 14 las categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

Para las diversas áreas que configuran el Suelo Urbano, se deberán formular, en su caso, los Estudios de Detalle previstos en el artículo 9 de este Plan General. Con carácter optativo, a iniciativa del Ayuntamiento, se podrán formular Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle siempre que no signifiquen un incremento de la volumetría, ni implique una disminución de las dotaciones previstas en este Plan.

Art. 10'. Desarrollo del Plan General de Ordenación en Suelo Urbanizable

Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos acordes con lo señalado en el art. 26 de la LUA., distinguiendo las categorías de Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

a) En el Suelo Urbanizable Delimitado será necesaria y obligatoria la formulación, previa a la urbanización y edificación, de Planes Parciales, desarrollados en correspondencia con los sectores delimitados.

b) En el Suelo Urbanizable No Delimitado, al igual que en el Delimitado será necesaria y obligatoria la formulación, previa a la urbanización y edificación, de Planes Parciales, y el ámbito territorial de desarrollo de éstos deberá corresponder necesariamente con el de los sectores de planeamiento que se delimitan atendiendo a los criterios de este Plan

Art. 11. Desarrollo del Plan General en Suelo No Urbanizable.

El artículo 19 de la LUA señala las circunstancias que han de tener este tipo de suelos, distinguiendo en su art. 29 las categorías de Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial.

1. Las determinaciones del Plan General de Ordenación que regulan el Suelo No Urbanizable Genérico se aplicarán directamente. Se tendrá en cuenta el art. 24 de la LUA referente a las construcciones sujetas a autorización especial
2. Se considerarán dentro de los Suelos No Urbanizables Especiales, los que tengan alguna de las finalidades siguientes:
 - a) Protección del paisaje.
 - b) Protección de elementos pertenecientes al sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas.
 - c) La implantación de nuevos elementos del Sistema de comunicaciones o de las infraestructuras básicas hará precisa la formulación de un Plan Especial que estudie el impacto de la misma.
 - d) Protección de cultivos, pastos o espacios forestales.
 - e) Cualquier otra finalidad análoga.

Art. 12. Desarrollo de las determinaciones sobre Sistemas Generales .

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan sobre los sistemas generales se atenderá a lo siguiente:

- a) Se podrán formular Planes Especiales para el desarrollo de los Sistemas Generales que territorialmente se asientan sobre Suelo Urbano.

- b) Se deberán formular Planes Especiales para el desarrollo de los Sistemas Generales que territorialmente se asientan en el Suelo No Urbanizable o en el Suelo Urbanizable No Delimitado.
- c) El desarrollo de los Sistemas Generales incluidos en algún sector del Suelo Urbanizable No Delimitado, o preciso para la ejecución del mismo, se realizará en la formulación del Plan Parcial correspondiente a dicho sector. No obstante podrán desarrollarse dichos Sistemas Generales, previamente a la redacción del Plan Parcial, mediante la formulación de un PLAN Especial.

Art. 13. Adecuación del Planeamiento derivado a las determinaciones del Plan General de Ordenación.

1. Los instrumentos de ordenación urbanística que se formulen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrán alterar, en ningún caso, sus determinaciones.

Cualquier propuesta de alteración de estas, que se plantee por el Planeamiento derivado, requerirá la tramitación previa o simultánea del correspondiente expediente de modificación o revisión del PLAN, según proceda, de acuerdo con el artículo 5º de esta normativa.

CAPÍTULO CUARTO. GESTIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Art. 14 . Ejecución del Plan

La ejecución del Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de La Sotonera, sin perjuicio de la participación de los particulares, en los términos establecidos por la Ley Urbanística de Aragón.

La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano se realizará por el desarrollo completo de las Unidades de Ejecución delimitadas en el plano correspondiente o por desarrollo de aquellas que puedan delimitarse en base a la distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento .

Sin embargo se admitirá el desarrollo por ámbitos inferiores a las unidades de ejecución delimitadas cuando el aprovechamiento urbanístico subjetivo de aquellos sea inferior al medio de la unidad en que se hallen incluidos. La delimitación de dichos ámbitos inferiores se realizará de acuerdo con lo previsto en el art. 99 de la LUA

En el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución del planeamiento, se realizará mediante obras aisladas, atendiendo al artículo 98 de la LUA.

La ejecución del planeamiento se realizará en el Suelo Urbanizable mediante las unidades de ejecución que se delimiten. Su delimitación se realizará de forma que persista, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución no podrá diferir en más de un 15% del correspondiente a cualquier unidad del mismo sector.

Los terrenos destinados por el planeamiento a Sistemas generales fuera del Suelo Urbano Consolidado se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria derivada de la inclusión o asignación en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará parcialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

Art. 15. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento, en las unidades delimitadas por este Plan, en aquellos ámbitos inferiores a las mismas que cumplan lo previsto en el artículo 14, o en aquellos que puedan delimitarse de acuerdo con el artículo 99 de la LUA se realizará por el sistema de actuación previsto específicamente para cada unidad, pudiendo ser sustituido por otro de los legalmente establecidos.

Art. 16. Actuación por expropiación forzosa

Para la ejecución de los Sistemas Generales o de las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se procederá, de conformidad con lo establecido en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística, a la actuación mediante expropiación forzosa.

Cuando de una actuación expropiatoria se deriven beneficios especiales a favor de los propietarios próximos, la Administración actuante podrá repercutir a éstos el coste de la expropiación y urbanización, mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 17. Proyectos de Urbanización

Para la ejecución de la urbanización de las unidades de actuación delimitadas o que se delimiten en función de lo previsto en el presente Plan, o para la ejecución de los ámbitos inferiores a que hace referencia el artículo 14 del mismo, será preciso la redacción de un Proyecto de Urbanización que abarque la totalidad del área delimitada, para el desarrollo integral de las obras de urbanización: vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería,....

La realización de las obras de urbanización necesarias para la ejecución de los Sistemas Generales precisará, asimismo, de la redacción previa de un proyecto de urbanización, para el desarrollo de las determinaciones contenidas en el planeamiento especial.

En el Suelo Urbano podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones del Plan general.

CAPITULO QUINTO. OBLIGACIONES INHERENTES AL DERECHO A EDIFICAR

Art. 18. Cesiones y urbanización

18.1. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos se hallen incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución deberán, de acuerdo con el art. 18 de la LUA:

1º Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales y jardines publicos al servicio de la unidad de ejecución así como los sistemas generales incluidos o adscritos.

2º Costear la urbanización.

3º Ceder al municipio el 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución

18.2. Los propietarios de suelo urbano cuyos terrenos no se hallen incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución deberán costear el valor del suelo y de la urbanización de cuya ejecución sean especialmente beneficiarios en la forma prevista por el artículo 16.2 del presente Plan.

Podrán, dichos propietarios, edificar sus parcelas cuando éstas adquieran condicion de solar, tras la acción urbanizadora sobre las mismas, siempre que ésta se adecue a las determinaciones de este Plan, o, en su caso, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías previstas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística

18.3 Los propietarios de las áreas en Suelo Urbanizable No

Delimitado deberán:

- 1°. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parque, jardines públicos o plazas, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios que se señalan en este Plan.
- 2°. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al 10 por 100 (10%) del aprovechamiento del sector en que se emplacen sus terrenos.
- 3°. Costear la urbanización.
- 4°. Edificar los solares en los plazos en que, en su caso, lo prevean los Planes Parciales.

Art. 19. Obras de urbanización

Las obras de urbanización, previstas en el artículo anterior, cuya ejecución es necesaria para poder acometer la edificación de los solares, y cuyo coste será asumido por los particulares o la administración actuante atendiendo al articulado del capítulo IV de este Título serán las siguientes:

1. Obras de vialidad (movimientos de tierra, pavimentación,...).
2. Obras de saneamiento (colectores generales y ramales de derivación, acometida, sumideros y sistemas de depuración en la medida que estas puedan significar un beneficio especial determinable para la evacuación del solar).

3. Suministro de agua (Distribución de agua potable, riego e incendios, acometidas y obras de captación y regulación afectas a la unidad de actuación).
4. Suministro de electricidad (transformadores, conducción, distribución y alumbrado público).
5. Jardinería y arbolado en vías, plazas y jardines público.
6. Correrán igualmente a cargo de los responsables de la urbanización las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones que deban ser derribadas para la correcta ejecución de lo señalado en este Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones e instalaciones incompatibles con el planeamiento, siempre que dichas acciones deriven de la ejecución de una unidad de actuación o pueda delimitarse un área especialmente beneficiada según el artículo 16.2. de esta normativa.
7. También sería de cuenta de los responsables de la urbanización comprendidos en la unidad de ejecución, los gastos originados por la redacción y tramitación de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, que se redacten en desarrollo de este Plan, así como los proyectos de reparcelación o compensación que fueran necesarios.

CAPÍTULO SEXTO. LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Art. 20. Actos sujetos a licencia

Todos los actos de edificación y uso del suelo mencionados en el artículo 172 de la LUA que se realicen en el término municipal de La Sotonera estarán sujetos a la obligatoria obtención de la licencia municipal con carácter previo a su iniciación, también lo estarán los promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma a salvo lo dispuesto en los apartados 2,3 y 4 del artículo 177 de la misma Ley.

Art. 21. Necesidad de la licencia

- 21.1. Para ejecutar los actos señalados en el artículo anterior será precisa la previa obtención de la licencia de obras y el haber satisfecho los arbitrios correspondientes.
- 21.2. Cualquiera de estos actos, que promuevan los Organos del Estado o Entidades de Derecho Público, que administran bienes estatales, estarán sujetos a licencia municipal y al pago de los derechos correspondientes.
- 21.3. Igualmente es necesaria la licencia y el pago del arbitrio correspondiente, para los particulares que deseen realizar cualquiera de los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo 20 tanto en terrenos de dominio público como privado, sin perjuicio de las otras autorizaciones a que hubiese lugar.

Art. 22. Solicitud y documentación

El procedimiento se señala en el art.175 de la LUA, así como en el 193 , Ley 7/99 de Administración Local de Aragón y en el 142 y siguientes del Reglamento de Bienes, Actividades y Servicios de las Entidades Locales de Aragón.

La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Alcalde del Municipio, la firmada por el interesado o persona que lo represente con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del D.N.I, de éstos, que se presentará en el Registro General de la Corporación. Se acompañará a la solicitud de licencia para ejecución de obras o instalaciones proyecto técnico con los ejemplares suficientes para cada uno de los Organismos que hubiesen de informar la petición.

El proyecto técnico deberá ir suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Art. 23. Competencia y tramitación

1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento y lo hará a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente.
2. No podrá concederse licencia a obras o edificaciones que den lugar a alguna de las infracciones señaladas en el artículo 33 o que infrinjan la presente normativa. Asimismo, no podrá concederse licencia de edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, salvo que se den previamente los acuerdos descritos en los artículos 90 y 91.
3. Toda licencia para obras de nueva planta, reforma de edificios, o apertura de grandes establecimientos deberá otorgarse o denegarse en un plazo de tres meses, y en el plazo de un mes las obras o instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos.
4. Toda licencia que se otorgue o se deniegue deberá ser motivada.
5. Si transcurrido el plazo de tres meses establecido en el apartado tercero de este artículo no se hubiese comunicado la resolución al interesado, se seguirá lo señalado en el artículo

Si la licencia solicitada se refiere a las obras o instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos consignados en 3 y hubiese transcurrido el plazo de un mes sin que se hubiera comunicado la resolución al interesado, se entenderá otorgada por silencio administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades contra la L.U.A. o el presente Plan general de Ordenación.

6. Cuando, con arreglo al proyecto presentado la actividad a desarrollar en dicho establecimiento resulte calificada como Molesta, Insalubre, Nociva o Peligrosa, el expediente se tramitará en la forma prevista en el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre) .
- 7.El alcalde podrá ordenar en cualquier momento que por funcionario técnico se gire visita de inspección a las actividades que vengán funcionando o instalaciones que funcionan y se hallan calificadas por el RAMINP, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.
8. Cuando con arreglo al proyecto presentado, éste precise informe de otros organismos, el Ayuntamiento lo remitirá en el plazo de cinco días al citado organismo.
9. Cuando con arreglo al proyecto presentado se comprobará que las obras a realizar se emplazan en Suelo No Urbanizable y se destinan a los usos comprendidos en los apartados a) y b) del art. 24 de la LUA se remitirá el expediente a la CPOT para su tramitación según el artículo 25 de la LUA.

De igual forma se procederá en todos aquellos casos que así lo disponga la presente normativa.

10. A los efectos prevenidos en los apartados 3º y 5º del presente artículo se entenderán como obras mayores las de urbanización, construcción de toda clase de edificios e instalaciones, las que afecten a elementos estructurales, las que aumenten o disminuyan el volumen edificado, las que modifiquen el aspecto exterior de los edificios, los movimientos de tierras y la demolición de edificios.

Art. 24. Caducidad, desestimiento y renuncia

- a) Por desestimiento del interesado.
- b) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras ni se ha solicitado y conseguido prórroga, por razones justificadas.
- c) Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas, y transcurrieran nueve meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas que el interesado alegara en la instancia. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzara la obra, la licencia caducará definitivamente. La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a probada fuerza de mayor mandato de la Autoridad competente.
- d) Por transcurso del plazo señalado en la licencia para la realización de las obras.
- d) Cuando se produzcan las situaciones señaladas en los apartados b), c) y d) será preciso que el Ayuntamiento advierta y requiera la caducidad, con señalamiento del plazo de tres meses desde que se efectúa.

Art. 25. Protección de la legalidad

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el artículo 20, se efectuasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, o cuando el contenido de la licencia constituye una infracción urbanística grave, se estará a lo previsto en el Capítulo II del Título VII de la LUA

Sin perjuicio de lo cual se procederá con carácter inmediato a la incoación de un expediente sancionador, de acuerdo con el art. 19 de la LUA. El acuerdo de suspensión se trasladará por el Ayuntamiento, en el plazo de tres días, al órgano judicial competente, tal como se señala en el art. 199.2 de la LUA.

2. En el plazo de dos meses, desde la notificación de la suapensión, el interesado deberá solicitar la licencia o adecuar las obras a las condiciones de ésta, caso de tenerla. Si transcurrido este plazo, el interesado no hubiera actuado según lo dicho, el Ayuntamiento ordenará a costa del interesado los proyectos técnicos necesarios para pronunciarse sobre la legalidad de la actuación. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra a costa del interesado.

3. Si la actividad ejecutada sin licencia fuese una demolición, el Ayuntamiento ordenará, si procediese, la reconstrucción de lo indebidamente demolido, por cuenta del interesado.

Art. 2.6. Permisos de urgencia

Excepcionalmente, en casos de reconocida urgencia, derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia, siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante una comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concederá en este caso se limitará a las obras que se consideren necesarias.

CAPITULO SÉPTIMO. FINAL DE OBRAS

Art. 27. Comunicaciones al Ayuntamiento

Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obras suscrito por los facultativos directores y visado por los Colegios Profesionales correspondientes.

Art. 28. Limpieza de las zonas públicas

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar adecuadamente el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario el Ayuntamiento actuará por cualquier medio de ejecución forzosa.

Art. 29. Ocupación

1. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse Cédula de Habitabilidad, excepto en los casos señalados por la Ley, que se concederá previa inspección de que la obra se ajusta al proyecto visado.
2. Las Empresas Suministradoras de los servicios urbanísticos no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro sin que por el solicitante se presente documento que acredite haber obtenido las Cédulas de Habitabilidad o justifique su exención.

CAPÍTULO OCTAVO. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

Art. 30. Órdenes de ejecución

El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato o de interés turístico o estético, que considere necesario, de los terrenos, urbanización, edificios y carteles del término municipal. Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a los propietarios.

Art. 31. Ruinas

Cuando como consecuencia de las comprobaciones efectuadas por el Ayuntamiento, o en virtud de denuncias presentadas por particulares o entes públicos, se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas oportunas referidas a la seguridad de la construcción. Los gastos ocasionados a la Administración por la realización de dichos trabajos correrán a cargo de los propietarios. Para su reintegro se seguirá

el procedimiento de apremio. Todo ello no eximirá al propietario de las responsabilidades que pudieran serle exigidas por negligencia en los deberes de conservación que le corresponden.

CAPÍTULO NOVENO. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Art. 32. Inspección de las obras

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles

Art. 33. Infracciones urbanísticas

Constituye infracción urbanística las previstas en los artículos 203, 204 y 205 de la LUA

Art. 34. Personas responsables

Los responsables en materia urbanística quedan señalados en el art. 206 de la LUA.

Art. 35. Sanciones

Las sanciones se aplicarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 207 de la LUA.

CAPÍTULO DÉCIMO. REGULACIÓN DE USOS

Art. 36. Definiciones

36.1 En función del grado de determinación de su implantación territorial:

1. Uso global.- Es el asignado a ámbitos territoriales de desarrollo de planeamiento, ya sea a partir del contenido del Plan General de Ordenación o del planeamiento derivado.
2. Uso pormenorizado.- Es el específico y concreto que le corresponde a cada parcela.

36.2. En función de la posibilidad de su implantación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

1. Uso permitido.- Es aquel cuya implantación es admitida por el presente Plan, en una determinada área.
2. Uso prohibido.- Es aquel cuya implantación no es admitida por el presente Plan, en una determinada área.
3. Uso provisional.- Es aquel cuya implantación esta admitida de manera temporal.
4. Uso excluyente.- Es aquel cuya asignación a un área no permite la implantación de otros.
5. Uso alternativo.- Es aquel cuya implantación en un área determina la no admisibilidad de otros usos determinados en la misma.
6. Usos compatibles.- Son aquellos que pueden implantarse conjuntamente en una misma área.
7. Usos incompatibles.- Son aquellos que no pueden implantarse conjuntamente en una misma área.

Art. 37. Regulación de usos en las distintas clases de suelo

1. Suelo Urbano.- El Plan General de Ordenación regulará los usos pormenorizados a los que estan afectos los terrenos clasificados como urbanos.
2. Suelo Urbanizable.- El Plan regulará los usos globales, complementarios, asi como aquellos que se consideren compatibles, incompatibles, alternativos o excluyentes con los mismos para cada sector.
3. En el Suelo No Urbanizable, el Plan fijará los usos permitidos y prohibidos para cada área o unidad delimitada en esta clase de suelo.

Art. 38. Desarrollo de la regulacion de usos

1. En el Suelo Urbano

Los Planes Especiales de Reforma Interior podran:

- Restringir la localizacion y características de los usos.
 - Prohibir usos no contemplados por estas Normas.
 - Admitir usos no contemplados por las Normas siempre que sean compatibles con los establecidos por las mismas.
2. En Suelos Urbanizable los Planes Parciales regular pormenorizadamente los usos permitidos .
 3. En el Suelo No Urbanizable, los Planes especiales para la mejora del medio rural o de protección del medio físico pueden prohibir usos perjudiciales.

Art.39. Tipos de uso segun su función

Por razón de su función se distinguen los siguientes usos :

- a) Uso residencial

1. Se entiende por uso residencial en edificación unifamiliar aquel en el que a cada edificio con acceso independiente le corresponde una sola vivienda.
2. Se entiende por uso residencial en edificación bifamiliar, aquel en el que a cada edificio con acceso independiente le corresponde dos viviendas,
3. Se entiende por uso residencial en edificación plurifamiliar aquel en el que distintos alojamientos correspondientes a diversas unidades familiares, se sitúan en un mismo edificio, con acceso y otros elementos comunes.

b) **Uso Hostelero**

Se entiende por uso hostelero el que corresponde al alojamiento temporal para transeuntes, como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, pensiones y otras del ramo de la hostelería como los restaurantes, cafés y bares.

Este uso se hace extensivo a las residencias temporales para grupos definidos de usuarios, tales como jóvenes, empleados, jubilados, excursionistas, etc. Se incluyen, asimismo, en este uso el característico de los campamentos de turismo (camping).

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 6/2003 de 27 de febrero de Turismo de Aragón, especialmente en los artículos que desarrollan los capítulos II, IV y V.

c) **Uso comercial**

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al por mayor o al detalle, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público (peluquerías, lavanderías,...).

d) **Uso Oficina**

En este uso se contemplan las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, la Banca, los Seguros, etc., y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas y a los despachos

profesionales.

e) Uso industrial

Comprende los siguientes tipos:

1. Industrias de transformación y transporte.
2. Las de almacenaje destinadas a la conservación almacenaje y distribución de productos, con exclusivo servicio a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores sin servicio de venta directa.
3. Los talleres de reparación.
4. Las estaciones de servicio.

f) Uso aparcamiento

Se entiende por uso de aparcamiento el de aquellos espacios situados en el subsuelo, suelo o edificaciones destinadas a la guarda de automóviles.

g) Uso extractivo

Se entiende por uso extractivo el referente a las actividades temporales de extracción de tierras, áridos o de explotación de canteras y minas.

h) Uso agropecuario

Comprende las siguientes categorías:

1. El almacenaje de aquellos productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas .
2. Instalaciones para explotaciones ganaderas y de guarda de animales.

i) Uso sanitario y asistencial

Comprende los siguientes:

1. El correspondiente a la prevención y tratamiento de enfermedades y alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares

Se incluyen las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

2. Los servicios de hospedaje y atención de tipo social, de tipo permanente como las residencias de ancianos, o bien de forma intermitente, como los

comedores o locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social o familiar, etc.

j) **Uso sociocultural**

Comprende los correspondientes a la educación y la enseñanza en todos sus grados y modalidades, el de los museos y bibliotecas, salas de conferencia, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones o similares.

También comprende las actividades de tipo religioso como iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

k) **Uso recreativo**

Es el referente a actividades comunitarias del ocio y diversión, no comprendido en ninguna otra calificación. Incluye el de los espectáculos de toda clase excepto los deportivos.

l) **Uso deportivo**

Comprende el de los locales, edificios o instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

m) **Uso espacio libre**

Es el propio de aquellos espacios no ocupados por la edificación y por lo general con un ajardinamiento adecuado.

Para aquellos espacios libres integrados en los Sistemas Generales o locales su régimen viene definido en el Capítulo Cuarto de Título III y en el Capítulo Primero del Título IV.

Los espacios libres de uso y dominio privado no podrán ocuparse por ningún tipo de edificación.

Art. 40. Tipos de usos por su naturaleza

1. Son usos públicos, a los efectos de esta normativa y de la contenida en los Planes que desarrollen lo dispuesto por este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Comprenden, asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.

2. Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente se realizan por los particulares en bienes de propiedad privada.
3. Son usos colectivos los privados destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.

Art. 41. Regulación del uso camping

Las instalaciones de campamentos de turismo deberán atender a lo prescrito por la Ley 6/2003 de Turismo de Aragón en su artículo 39 y de los establecimientos dedicados a este fin.

Art. 42. Regulación del uso industrial

A los efectos de admisión del uso industrial se clasifican los tipos de actividades con dicho carácter establecidos en el artículo 39, como e-1 y e-3 según los siguientes grados, atendiendo a la intensidad sonora, la densidad de potencia mecánica total instalada.

GRADO	1º	2º	3º
Intensidad sonora máxima	75 dB(A)	85 dB(A)	95 dB(A)
Densidad de potencia máxima	0,03 Kw/m ²	0,04 Kw/m ²	0,075 Kw/m ²
Potencia mecánica máxima	3 Kw	15 Kw	90 Kw

El grado de intensidad sonora expresa la misma medida a 1,5 m. de las máquinas de funcionamiento. Para el grado 1º la potencia máxima de cada motor sera de 1 Kw y para el grado 2º sera de 3 Kw.

2.1. Atendiendo a la ubicación de los locales destinado a uso industrial se consideran las siguientes situaciones:

- I En planta piso de edificación residencial
- II En planta baja de edificación residencial
- III En edificación de uso específicamente industrial

2.2. La edificación específicamente industrial deberá tener unos parámetros cuya separación con los predios colindantes, a partir de cimientos, sea de 15cm.

En fachada esta edificación podrá tener contacto con los edificios vecinos disponiendo una junta elástica de dilatación, operándose en forma similar para el cierre de cubierta junto al medianil.

3. El tipo de actividad industrial establecido en el artículo 39, como e-2 atenderá a las siguientes condiciones generales:

Se prohíben todos aquellos usos que están clasificados como molestos, insalubres, nocivos y peligrosos o que pudieran calificarse como tales atendiendo al Decreto 2414/61.

Art. 43. Regulación de las actividades extractivas

1. Se prohíbe el desarrollo de actividades extractivas en el suelo urbano. En el suelo no urbanizable sólo se permiten estas actividades en la forma en que lo contemplen las disposiciones específicas de cada área.

2.1. Para la concesión de la licencia será necesario el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

a) La concesión de la licencia municipal vendrá, además condicionada por el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Respeto al paisaje

b) Mantenimiento del arbolado, en su caso.

c) Preservación del medio ambiente.

d) La no desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

3. La solicitud de la licencia deberá concretar necesariamente los siguientes aspectos:

- a) Memoria sobre el alcance y duración de las actividades a desarrollar, justificando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 del presente artículo.
- b) Expresión de las medidas adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.
- c) Descripción de las operaciones de excavación y desmonte con plano topográfico escala (1/500) y perfiles señalando los trabajos a realizar. Con idéntico grado de detalle se expresarán las operaciones que el promotor se compromete a realizar, una vez finalizadas las extracciones, para integrar los suelos afectados a su entorno y paisaje.
- d) Indicación del volumen total de extracción prevista.
- e) Garantía, en las formas admitidas por la legislación local, de cumplimiento de los compromisos establecidos respecto a las operaciones a realizar por el promotor una vez realizados los trabajos.

4.1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia solicitada, aún cuando se cumplan los preceptos anteriores, si se estima que la realización de las actividades extractivas puede afectar la morfología del paisaje y del medio físico.

4.2. En el supuesto en que se conceda la licencia, esta quedará condicionada a la formalización de las mencionadas garantías.

4.3. Cuando la extracción de áridos y el movimiento de tierras suponga la destrucción del arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie.

Art. 44. Regulación del uso agropecuario

Será el Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón, Revisión de las

Directrices Parciales Sectoriales de Actividades Ganaderas el que regule este uso y el presente artículo en los parámetros que establezca restricciones superiores a aquel.

A efectos de la admisión del uso agropecuario se establecen los siguientes grados en las actividades clasificadas en el apartado h del artículo 39 de la presente normativa.

a) Categoría 1ª . Almacenaje de productos y herramientas directamente relacionados con las tareas agrícolas.

1ª grado 1º. Almacenes para pequeños accesorios y casetas de herramientas.

grado 2º. Almacenes en edificación aislada.

grado 3º a. Almacenamiento en planta baja de edificios destinados a uso residencial o similar en suelo urbanizado.

b. Almacenamiento en edificación específica en suelo urbanizado.

En general se prohibirán en las áreas que puedan afectar a la edificación residencial aquellos usos que pueden ser considerados peligrosos o molestos según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no pudiendo establecerse medidas correctoras eficaces.

b) Categoría 2ª . Instalaciones para explotaciones ganaderas y de guarda de animales.

Se distinguen dos grados:

1º. Estabulación de animales que por sus dimensiones no deben inscribirse en el Registro de Explotaciones Ganadera

2º. Aquellas instalaciones que superan las condiciones establecidas para el grado 1º.

Las explotaciones incluidas en este 2º grado deberán cumplir los siguientes parámetros:

N° de cabezas explotaciones	Granjas porcinas			Otras
	< 20	20-40	40 <	-
Distancia límite de SU.	300 m.	700 m.	1000 m.	200 m.
Distancia a cauces y captaciones	100 m .			100 m.
Distancia a la A-132	50 m.			50 m.

Las dimensiones mínimas de las fosas de purines se establecerán de acuerdo con los siguientes parámetros:

- Cerda de vientre 1 m³/mes
- Vacuno 1,5 m³/l mes
- Oveja y cabra 1 m³/6 meses
- Ave 0,1 m³/6 meses
- Conejo 0,1 m³/6 meses

CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES DE VOLUMEN

SECCION I. CONDICIONES GENERALES

Art. 45. Definiciones

1. Parcela.- Es la unidad de territorio susceptible de apropiación privada.
Se consideran indivisibles las siguientes parcelas:
En Suelo Urbano las que tengan una superficie menor que el doble de la parcela mínima señalada para cada zona en el Capítulo Tercero del Título Cuarto de estas Normas, salvo que el exceso sobre la superficie de parcela mínima pueda segregarse y se adquiera simultáneamente por un propietario colindante para unificarlo a su finca.
En el suelo no urbanizable, las que tengan una superficie menor que el doble de la unidad mínima de cultivo determinada para el término municipal.
2. Solar.- Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas por este Plan, es apta para la edificación inmediata.
3. Alineación.- Límite que separa el espacio público del parcelado, ya sea privado, público o colectivo dentro del cual pueden levantarse las edificaciones. Las alineaciones vienen definidas en el plano correspondiente.
4. Ancho de parcela.- Es la dimensión del frente de la parcela coincidente con la alineación.
5. Rasante.- Se utiliza el término rasante para designar el perfil actual del terreno en aquellos puntos donde haya de emplazarse la edificación. Se utiliza el término rasante del viario para designar la cota que éste posee, o debe adquirir. Especifica, en general, la cota en el eje, salvo indicación en contrario.

6. Planta semisótano.- Es aquella que incumple las condiciones, en cada tipo de ordenación, para la planta sótano y la planta baja. Tanto en los diversos tipos de ordenación que se definen para el suelo urbano, como para el suelo no urbanizable, se admite la edificación de planta semisótano, pero teniendo en cuenta que debe considerarse como tal planta a los efectos de contabilización del número de plantas.
7. Planta piso.- Es toda planta de edificación que se encuentra por encima de la planta baja y cuyo forjado de techo se localiza bajo la altura reguladora.
8. Planta aprovechamiento de cubierta.- Se denomina así a la planta abuhardillada que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta piso permitida, ocupando el espacio que se genera entre este y el faldón de cubierta. El piso de la planta de aprovechamiento de cubierta estará, como máximo, 1,40 m. por debajo del punto de arranque de la cubierta en el alerado. Únicamente se permite el aprovechamiento de cubierta en la tipología de edificaciones con alero en alineación a vial.
9. Número máximo de plantas.- Constituye el límite de las que pueden construirse dentro de la altura reguladora máxima.

Art. 46. Tipos de ordenación

La edificación que se realice en Suelo Urbano, al amparo del Plan General de Ordenación de La Sotonera atenderá a los siguientes tipos:

- Ordenación por alineación a vial.- Es aquella en que por lo menos parte de la edificación, se sitúa obligatoriamente en la alineación fijada.
- Ordenación por edificación aislada.- Es aquella en que los edificios se disponen aislados en cada parcela, manteniendo una distancia obligatoria a los linderos de la misma. Dicha distancia, en determinadas zonas se convierte en optativa, pudiendo edificarse junto a los linderos.

SECCIÓN 2ª. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN A VIAL

Art. 47. Altura reguladora

Es el límite superior de la dimensión que puede adquirir la altura de la edificación medida en la forma que se especifica a continuación.

La altura de la edificación se medirá verticalmente, en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que forma la parte superior del alero, o con el plano horizontal trazado por la cara

inferior del forjado de techo o del punto mas alto del cielo raso de la última planta permitida, en el caso de edificaciones sin alero, (fig. 1)

distinguiendo para las distintas condiciones de parcelas lo siguiente:

a) Edificación con fachada a una sola vía

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada presenta una diferencia de niveles entre el punto mas bajo de la misma y el más alto inferior a 1,20 m. , la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la calle en dicho punto.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 m. la altura reguladora máxima se medirá por tramos en los que la diferencia de valor de la rasante de la calle sea inferior a 1,20 m. en el centro de los mismos. (fig. 2).

b) Edificios con fachada a vías que formen esquina o chaflán.

Se aplicarán las mismas disposiciones que en el apartado anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuese una sola, (fig 3)

c) Edificación con fachadas con frente a dos vías que no constituyen esquina o chaflán.

La altura reguladora se medirá como si se tratara de edificios independientes. La edificación no podrá sobresalir por encima del diedro que generan las rectas contenidas en los planos verticales, perpendiculares a fachada e inclinadas 45° sobre la horizontal, en su

recorrido apoyada en el vuelo teórico máximo permitido para el alero, situado a la altura reguladora máxima, (fig. 4).

e) Edificios con fachada a plaza

La altura reguladora máxima se determina en función de la mayor de las correspondientes a los viales que afluyen a la plaza.

ART. 47 Altura reguladora

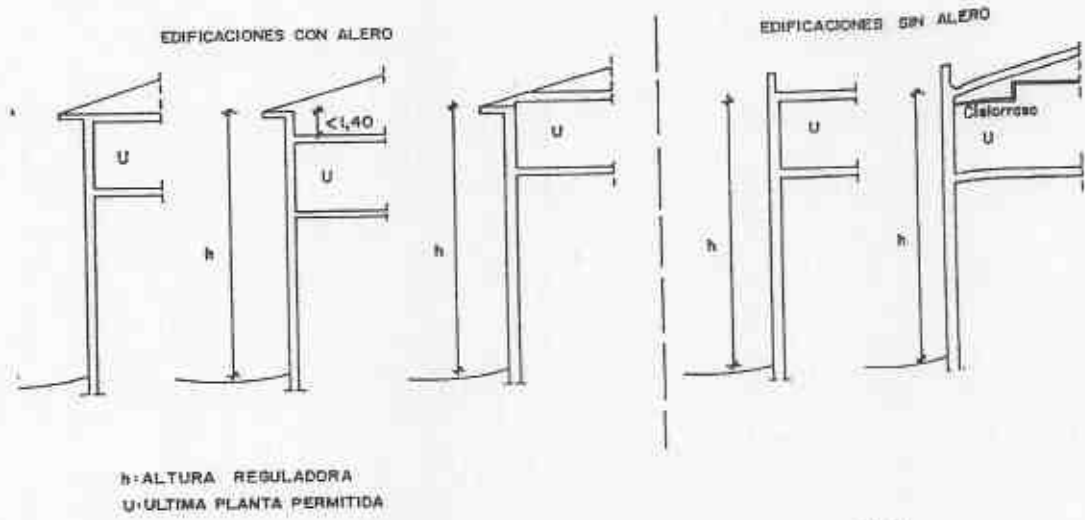


FIG. 1

DISTINTAS CONDICIONES DE LAS PARCELAS

II FACHADA A UNA SOLA VIA

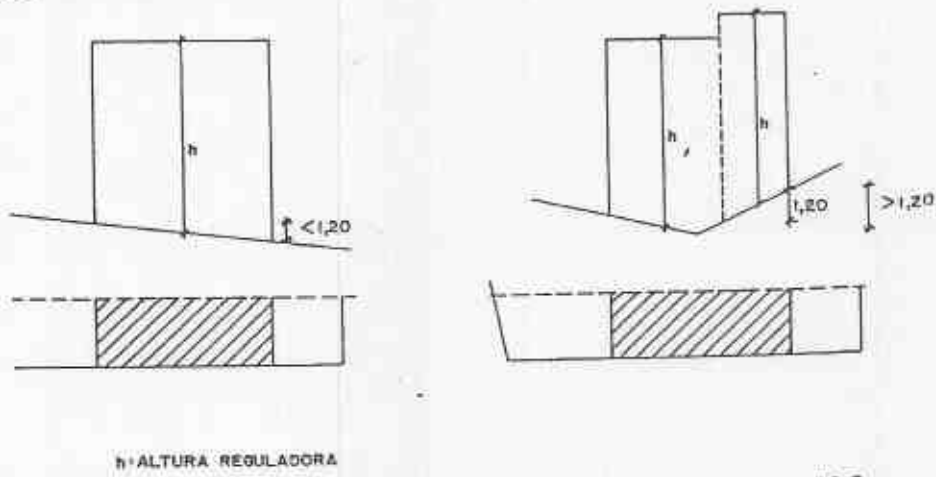
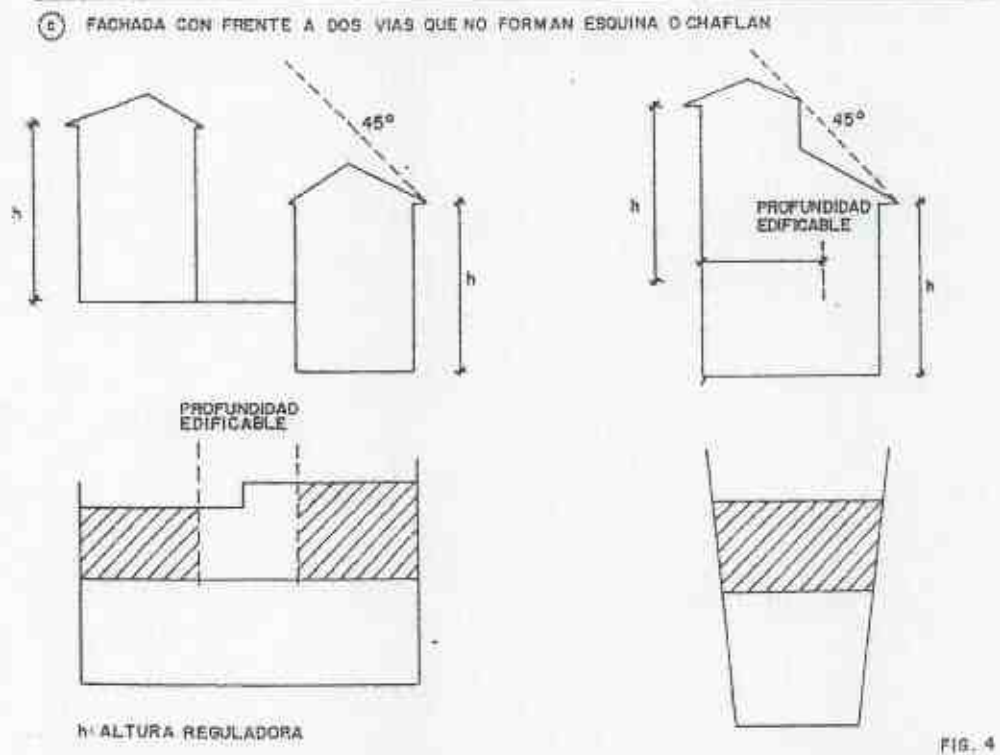
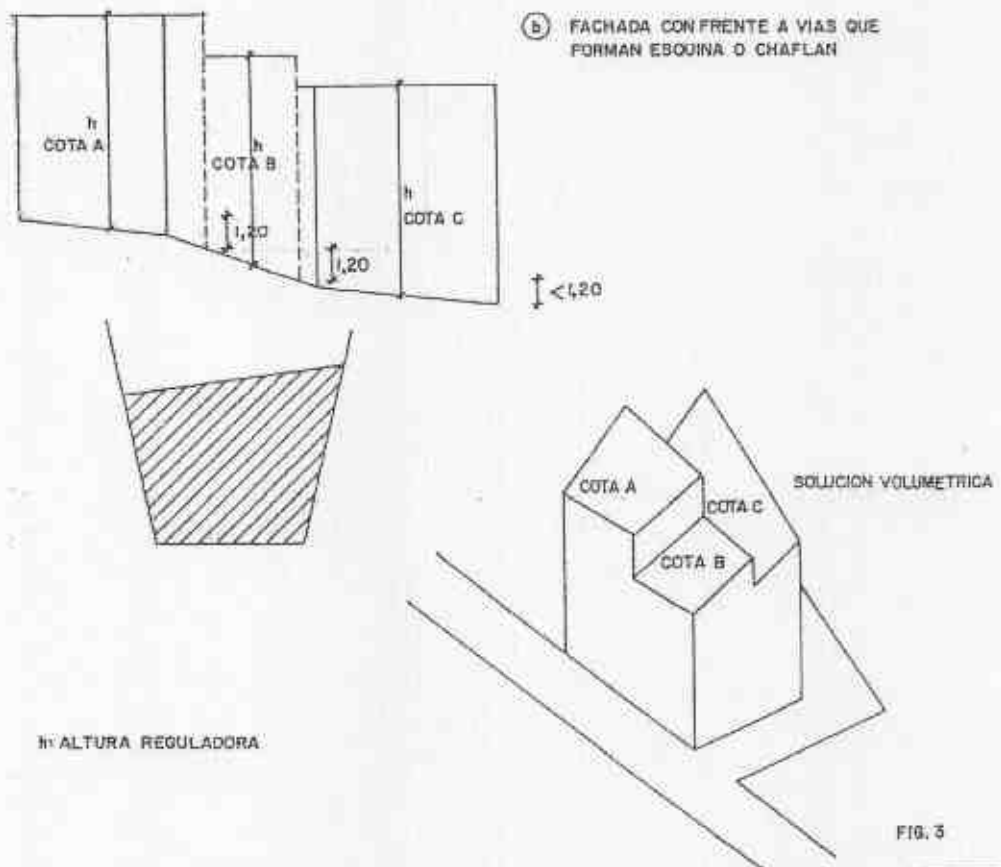


FIG. 2



Art. 48. Planta sótano (fig. 5)

Es aquella en la que, en ningún punto, la cota en la cara superior del forjado de techo supera en más de 1,00 m. la rasante del vías, medida en cada punto de la línea de fachada.

Las plantas sótano, a las que por su situación sobre el terreno se asigne uso residencial, contabilizarán como planta. Las que no se destinen a dicho uso, pero sus paramentos, en las fachadas que no den frente a vía pública, se sitúen sobre la rasante del terreno, no contabilizarán como planta pero en la misma únicamente podrán realizarse la apertura de huecos cuyo tamaño máximo sea 1,00x1,00, distanciados 5,00 m. entre sí.

Art. 49. Planta baja (fig. 6).

Es aquella en la que, en ningún punto, la cota del pavimento de la planta es inferior en 1,00 m. a la rasante del vial, medida en cada punto de la línea de fachada, siendo la inferior de las plantas que cumplen esta condición.

Art. 50. Vuelos

Son los elementos de edificación, con carácter habitable, que sobresalen de la alineación.

- a) Se denominan vuelos abiertos aquellos que al menos el 40% de la superficie que se genera al recorrer el "borde" del vuelo con una recta vertical de 2,50 m. de altura, apoyada en la parte superior del forjado, está libre de cualquier tipo de cerramiento.

La distancia entre la cota de la cara inferior del forjado del vuelo y la rasante de la calle o terreno en cada punto será, como mínimo, de 3,50 m.

- b) Se denominan vuelos cerrados los que no cumplen la condición expresada en el apartado a) del presente artículo.
- c) Los vuelos se separarán, por lo menos, de la medianería, una dimension igual a la que sobresalga, el mismo, de la fachada.
- d) El alero sobresaldrá de la fachada un máximo de 20 cm. más que el vuelo permitido.

SECCION 3ª. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 51. Altura reguladora (fig. 7)

Es el límite superior que puede adquirir la altura de la edificación medida en la forma que se especifica a continuación.

La altura de la edificación se medirá en cada punto a partir de la cota del piso de la planta baja o semisótano si lo hubiera, hasta la cara inferior del forjado de techo o del cielo raso de la última planta permitida

Art. 52. Ocupación máxima de parcela

Es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación. La planta sótano podrá ocupar el mismo porcentaje determinado en la ocupación máxima de la parcela, si bien su situación no tendrá porque coincidir con la de la planta baja o, en su caso, planta semisótano.

Art. 53. Espacio libre de parcela

Deberá respetarse el porcentaje determinado por la ocupación máxima totalmente libre de la edificación.

Art. 54. Edificaciones anejas

Además de la edificación principal se permitirá la construcción de otra edificación siempre que no se sobrepase el límite máximo de ocupación

de la parcela. Sin embargo esta edificación, cuya superficie construida máxima sera de 30 m2 podrá no cumplir con los retranqueos respecto a los linderos, determinados para cada zona en el Capítulo Tercero del Título IV de las presentes ordenanzas.

Art. 55. Retranqueos

A los linderos: distancia mínima que las edificaciones han de mantener con los linderos de la parcela.

Entre edificaciones, cuando en una misma parcela hay diversas edificaciones: las distancias mínimas que han de guardar entre sí.

Art. 56. Planta sótano (fig. 7)

Es aquella en la que, en ningún punto, la cota de la parte superior del forjado de techo supera en más de 1,00 m. la rasante definitiva del terreno en que se emplaza .

Las cotas de la rasante definitiva del terreno no podrá situarse a más de 1,00 m. sobre las correspondientes de la rasante natural del mismo.

Art. 57. Planta baja (fig. 7)

En ningún punto la cota del pavimento de planta baja será inferior en 1,00 m. a la del punto correspondiente de la rasante definitiva del terreno.

Art. 58. Rasante del terreno .

Viene definida en el artículo 45.5. Sin embargo se utiliza en esta sección en dos formas distintas.

Rasante natural.- Es la que tiene la parcela con anterioridad a la realización de movimientos de tierra.

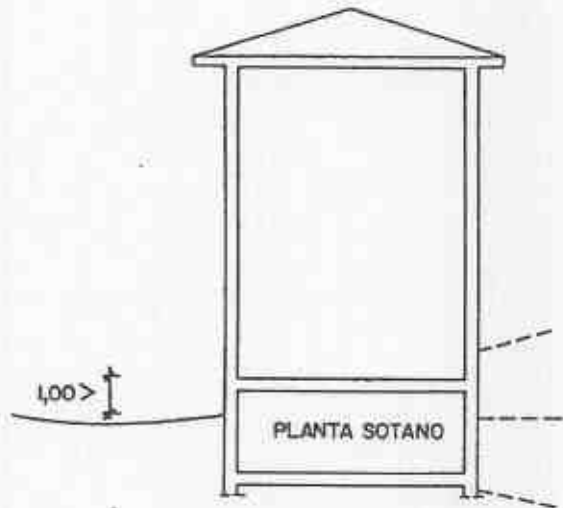
Rasante definitiva.- Es la resultante de los movimientos de tierra sin considerar los correspondientes a la excavación para la formación de sótanos y cimientos.

Art. 59. Vuelos

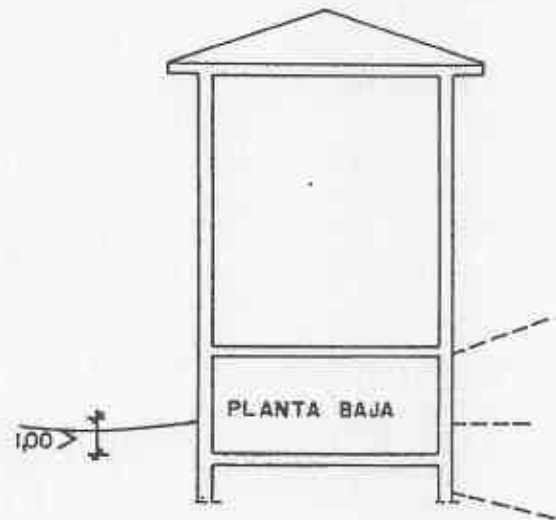
Son los elementos de la edificación de carácter habitable que sobresalen de la línea de fachada. No podrán invadir, en ningún caso, las zonas determinadas como no ocupables por la edificación principal, por retranqueo obligatorio respecto a los linderos o a otras edificaciones.

Dichos retranqueos o la alineación a espacio público podrán ser sobrepasados por el alero de la edificación en una dimensión máxima de 40 cm.

Planta Sotano



Planta Baja



POSIBLES SECCIONES DEL TERRENO EN FACHADA POSTERIOR

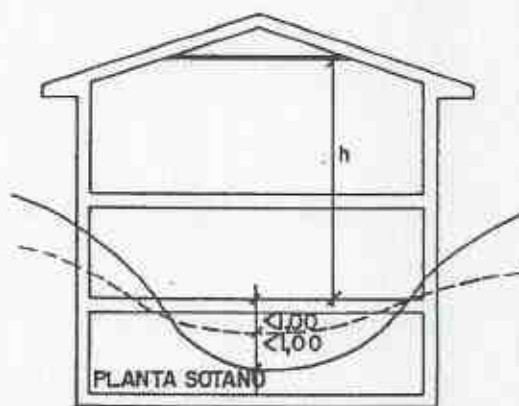
FIG. 5

FIG. 6

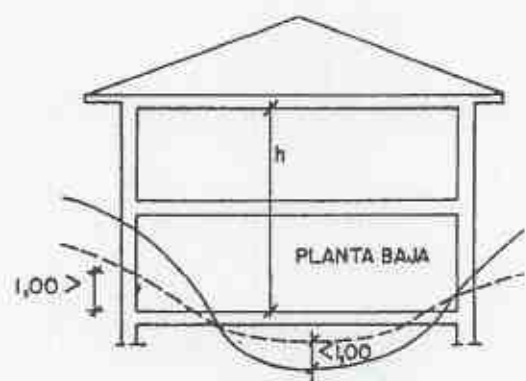
EXPLICACION DE LOS GRAFICOS EN LAS RESPECTIVAS ORDENANZAS

VER ARTICULOS CORRESPONDIENTES A CADA DEFINICION

Planta Sotano



Planta Baja



h - ALTURA REGULADORA
 — RASANTE NATURAL
 - - - RASANTE DEFINITIVA

FIG. 7

Art. 60. Cerramiento de parcela

Los linderos de la parcela no ocupados por la edificación auxiliar, en su caso, podrán cerrarse por paramento opaco hasta una altura de 1,60 m. y hasta 2,40 m. mediante elementos de carácter vegetal.

Art. 61. Garajes en sótano y semisótano

Para el uso de garaje en sótano se permitirá que en los puntos situados en línea de fachada, en una longitud de 3,00 m., se incumplan las determinaciones para la condición de planta sótano y planta baja establecidas en los artículos 56 y 57 de estas ordenanzas, de forma que pueda establecerse el acceso rodado a dicha planta sótano.

SECCIÓN 4ª. PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 62. La altura reguladora, la ocupación máxima de parcela, el espacio libre de parcela, las edificaciones anejas, los retranqueos, la planta sótano, la planta baja, la rasante del terreno, los vuelos y los garajes en sótano atenderán a los mismos conceptos definidos para ordenación por edificación aislada en la Sección 3 del Capítulo Undécimo de la presente normativa. El cerramiento de parcela podrá realizarse, en aquellos linderos no ocupados por la edificación auxiliar, en su caso, mediante paramentos opacos hasta una altura de 1,00 m. y hasta 2,40 m. mediante elementos de carácter vegetal.

CAPÍTULO DUODÉCIMO. ORDENANZAS HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DE LA EDIFICACIÓN.

SECCION Iª. VIVIENDAS. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art. 63. Condiciones generales

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general, en especial por la Orden de 29 de Febrero de 1.944 del Ministerio de Gobernación sobre condiciones higiénicas y a las que se fijan en esta normativa y en las ordenanzas que puedan desarrollarse en el planeamiento derivado.

Art. 64. Vivienda mínima

La vivienda unifamiliar constará como mínimo de un dormitorio doble, una cocina-comedor y un baño compuesto por bañera o ducha, lavabo e inodoro.

Se admitirá, además, la construcción de otros dos tipos de unidades utilizables de carácter residencial, que se denominarán apartamentos y estudios. Ambos constarán, como mínimo, de una sala y un baño compuesto por bañera o ducha, lavabo e inodoro.

Art. 65. Independencia de las habitaciones

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al baño.

En viviendas dotadas de más de un baño se admitirá la existencia de baños directamente conectados a algún dormitorio, siempre que, alguno de los baños restantes tengan entrada independiente.

Entre la pieza en que se sitúe el inodoro y la cocina, el comedor o la sala existirán por lo menos dos puertas.

Art. 66. Dimensiones mínimas

1. La superficie útil mínima de los apartamentos será de 24 m².
2. La superficie útil mínima de los estudios será de 18 m²
3. Las dimensiones y/o superficies útiles mínimas permitidas de las distintas estancias que componen la vivienda son las que a continuación se relacionan:
 - a) Recibidor: la dimensión mínima será de 1,10 m.
 - b) Dormitorio individual: tendrá una superficie mínima de 6 m² con 1,80 m. de ancho mínimo.
 - c) Dormitorio doble: 10 m² y ancho mínimo 2,40 m.
 - d) Comedor-estar: 14 m²; la anchura será suficiente para poder inscribir un círculo de 2,60 m. de diámetro.
 - e) Cocina: la superficie mínima de la cocina será de 5 m²; la anchura de la bancada será de 0,50 m. como mínimo y el espacio libre en contacto con la misma no resultará inferior a 0,90 m.
 - f) Cocina-comedor: 16 m²; con el ancho suficiente para poder inscribir un círculo de 2,60 m. de diámetro
 - g) Baño: toda vivienda que esté formada por más de un dormitorio dispondrá por lo menos de un baño de 3 m².
 - h) Tendedores: se prohíbe colocar en fachada elementos para el tendido de ropa que permitan la visión de la misma desde la vía pública.
 - i) El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 m.)
 - j) La anchura de paso en las puertas serán como mínimo las siguientes:
 - Acceso a vivienda : 0,80 m.
 - Baño : 0,60 m
 - Otras piezas habitables: 0,70 m.

k) En viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos será de 1,20 m. y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar a las superficies mínimas determinadas en este artículo la altura de 2,50 m. establecida para plantas normales.

1) La sala, estancia definida para los apartamentos y estudio tendrá una superficie mínima de 14 m² y en ella se situarán los aparatos de cocina, en el caso de que ésta no exista como pieza independiente.

2) Los espacios comunitarios de los edificios plurifamiliares se someterán a la siguiente regulación:

a) El vestíbulo de acceso a la calle tendrá una anchura mínima de 2,00 m. y una longitud mínima de 1,50 m., medida perpendicularmente desde la puerta de acceso.

b) Los pasos y rellanos interiores del edificio pero exteriores de la vivienda, si se exceptúa las mesetas de escalera a las que no se abren puertas, tendrán como mínimo 1,20 metros de ancho.

Art.67 Escaleras

Las escaleras ubicadas en las zonas comunes de acceso en edificios plurifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

La anchura mínima de los tiros de escalera será de 0,80 metros cuando sirvan a un máximo de 4 viviendas y de dos plantas. Este ancho se aumentará a 0,90 metros al aumentar el número de plantas o de viviendas.

El ancho mínimo de la escalera construida entre muros será de 1 metro.

El ancho mínimo de la huella sin contar su vuelo sobre la tabica será de 28 cm.

La altura máxima de la tabica será de 18,5 cm.

La altura del barandado de 1,00 m. como mínimo y la luz máxima entre barrotes verticales de 10 cm.

Art. 68. Ventilación

1. Las viviendas deberán cumplir con las condiciones de ser exteriores, para lo que se exigirá que la proyección ortogonal a la calle, espacio público o patio de manzana, de un paramento que tenga luces y vistas, y que pertenezca a una sola estancia, sea superior a 2,50 m.

2. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente a la vía pública o a un patio de manzana o parcela a través de un hueco cuya superficie no sea inferior a $1/10$ de la superficie de planta de la pieza.

En este sentido no será obligatoria la ventilación en vestíbulos, pasos y espacios intermedios en los que no sea físicamente posible la colocación de una cama.

Se considerará patio de manzana aquel en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro

3. Para la ventilación de baños y aseos se admitirá la utilización de chimeneas de ventilación y de tiro forzado con aspirador estático en cubierta, debidamente garantizado por el fabricante.

4. Cuando una pieza ventile a través de una galería, ésta no podrá servir de dormitorio y la superficie de huecos en la misma deberá ser igual a la mitad de su superficie en planta y la de huecos entre la galería y la pieza ventilada igual a $1/6$ de dicha pieza.

Art. 69. Patios de ventilación

Se admite que las estancias que no ventilen al exterior o a patio de manzana, exceptuando la pieza principal en las viviendas y la denominada sala en los apartamentos y estudios, lo hagan a un patio de parcela, siempre que tenga forma y dimensiones tales que en el se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor que un tercio de la altura del paramento que lo encuadre y como mínimo 3 m. Las luces rectas serán como mínimo de 3m.

Art. 70. Plantas habitables

Serán habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, todas las plantas.

Para que las plantas sótano y semisótano sean habitables estas deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Aislamiento natural por cámara de aire de 0,20 m. de espesor mínimo.
 - b) Impermeabilización de muros y suelos mediante morteros y materiales hidrófugos adecuados.
 - c) Iluminación directa al exterior de todas las habitaciones. Los huecos de ventilación tendrán como mínimo una altura de 1,50 m. y una superficie mínima de 1/6 la superficie de la habitación.
 - d) Pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de al menos un metro, adosada a los muros de fachada.
1. Para que la planta baja pueda ser habitable en edificios sin sótanos, se exigirá, por debajo del pavimento, una base formada al menos por una solera de hormigón impermeabilizado de 15 cm. de espesor colocada sobre una capa de grava del mismo espesor o bien formando una cámara de aire ventilada de 15 cm. de altura.
 2. No se exigen otras condiciones específicas que las que constan en

este Plan General para que sean habitables la planta piso y de aprovechamiento de cubierta

Art. 71. Aislamientos

Los cerramientos de fachada, medianerías, solados y cubiertas deberán garantizar el aislamiento en la forma que señalen, en función de su objetivo, la normativa en vigor durante la vigencia del Plan, en la actualidad las encuadradas dentro del Código Técnico de la Edificación.

Art. 72. Normas Básicas para instalaciones

Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento durante la vigencia del Plan.

SECCIÓN 2ª . LOCALES COMERCIALES

Art. 73. Condiciones de habitabilidad

1. La zona destinada a venta al público tendrá una superficie mínima de 7m²
2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales dispondrán de accesos independientes.
3. Dispondrán, como mínimo, de un aseo para el público, compuesto por lavabo e inodoro. Cuando el número de empleados sea mayor de 10 se respetarán las condiciones establecidas por esta normativa para las industrias.

SECCION 3ª. OFICINAS

Art. 74. Condiciones de habitabilidad

Los locales destinados a oficina se ajustaran a las condiciones siguientes:

1. La superficie mínima será de 10 m² y las dependencias que se utilicen permanentemente por el personal no serán inferiores a 6 m².

Los servicios de higiene podrán agruparse.

Corresponderán, como mínimo a un lavabo e inodoro por local. Cuando el número de empleados sea superior a 10 se respetarán las condiciones establecidas en este Plan para las industrias.

SECCION 4ª. INDUSTRIAS

Art. 75. Condiciones de habitabilidad

Los locales de uso industrial respetarán, además de las condiciones específicas contenidas en este Plan, las que se expresan a continuación:

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de 10 m².
2. A excepción de las autorizadas en situación I, deberán disponer de acceso independiente.
3. No se admitirán locales industriales por debajo del primer sótano.
4. Los servicios de higiene mínimos se compondrán de un lavabo y un inodoro. Para empresas con más de 10 trabajadores se dimensionarán de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) 2 m² de vestuario y sanitario por persona con separación de sexo
 - b) 1 lavabo por cada 10 empleados que trabajen la misma jornada.
 - c) Un inodoro para cada 25 hombres y otro cada 15 mujeres.

SECCION 5ª. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

Art. 76. Ventilación en plantas de aparcamiento

La superficie mínima de los huecos de las plantas destinadas a aparcamiento será un 8% de la superficie del local.

Si la ventilación es forzada se deberá garantizar una ventilación mínima de 15 m³ por hora.

Art. 77. Prevención de incendios

Será de aplicación en el momento de la aprobación de esta normativa, el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico SI.

Art. 78. Seguridad en la construcción

1. Toda construcción deberá reunir las condiciones de solidez que la estática requiere, bajo responsabilidad de la Dirección Facultativa de la obra.
2. Los propietarios tienen la obligación de conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daños a personas o bienes.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO. CONDICIONES DE ESTÉTICA Y DISPOSICIONES
PARA LOS EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO-
ARTÍSTICO.

Art. 79. Disposiciones generales de composición

1. En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares de su entorno, prestando principal atención a su integración en éste.
2. El volumen de las cubiertas será sencillo e integrará las cajas de escalera.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con una pendiente inferior al 45%. En el mismo plano de los faldones de cubierta se podrán realizar huecos, cerrados con ventanas tipo velux o similar.

Art. 80. Disposiciones generales sobre los materiales

1. Las limitaciones en cuanto a materiales estarán condicionadas, fundamentalmente, por su color, texturay expresividad.
Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo.
2. En el color y la textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general del entorno en el que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionales utilizados.
3. Las fachadas secundarias, medianerías o patios abiertos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Art. 81. Carteles publicitarios y de información

No se permitirán los carteles publicitarios que afecten perjudicialmente al medio ambiente urbano o a visuales y panorámicas de interés.

En cuanto a la señalización del tráfico se adoptará la que perturbe en menor grado el medio urbano o natural.

Art. 82. Elementos ocultos

Si aparecieran elementos arqueológicos de interés, el propietario estará obligado a la inmediata notificación del caso al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, y a no producir deterioros en los mismos, a fin de tomar soluciones específicas para el caso.

Art. 83. Edificaciones de protección especial

Los criterios adoptados en el presente Plan se ajustan a las medidas protectoras y conservadoras señaladas en el art. 47 de la LUA.

Queda prohibida toda obra de derribo o modificación de las siguientes edificaciones señaladas como de especial protección en los planos correspondientes. Cualquier alteración que se pretenda realizar en las mismas deberá ser informada por la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, que analizará las características propias del edificio, así como las de su integración en el entorno, permitiendo, en su caso, aquellas obras que tiendan a la potenciación de los valores estimados, así como la pervivencia de los mismos. Asimismo, regirá el mismo régimen de protección para las edificaciones que a continuación se relacionan:

ANIES

Parroquia de San Esteban (restos románicos y s. XVIII)

Ermita de San Cosme (siglo XVII)

Ermita de Santa Bárbara

Ermita de Nuestra Señora de La Peña (s. XVII y XVIII)

Ermita de San Cristóbal (retablo del XVII) .

BOLEA

Santa María la Mayor. Colegiata (s. XVI) Declarada Monumento Histórico Artístico Nacional por el RD 822/1983 de 23 de Febrero (BOE 13-IV-83).

Nuestra Señora de la Soledad (s. XVIII).

Ermita Nuestra Señora de Mueras .

Ermita de Santa Quiteria (utiles del s. XVII).

Ermita de la Trinidad (s. XVI).

Ermita de San Joaquín

Ermita de San Andrés

ESQUEDAS

Parroquia de San Gregorio (s. XVIII)

Castillo de Anzano (s. XIII)

Castillo de Castejón (s. XVIII)

Iglesia de San Miguel s XIII

LIERTA

Parroquia de Nuestra Señora del Pilar (s. XVIII)

Ermita de Nuestra Señora del Remedio (XVIII-XIX)

Ermita de San Julián.

- PLASENCIA
- Parroquia de Nuestra Señora de la Corona (restos románicos, s. XVIII, obras actuales).
- Ermita de San Juan (s. XX)

PUIBOLEA

- Parroquia de Nuestra Señora de la Correa (s. XVII)
- QUINZANO
- Parroquia de San Martín (fines del s. XVIII)

Tanto los edificios relacionados como los grafiados en planos se consideran incluidos en la catalogación individualizada, complementaria de este Plan General.

Asimismo, precisarán del informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, las obras que se realicen en el entorno de las edificaciones de especial protección. Se consideran incluidas en el entorno aquellas obras que, en función de su proximidad o de las visuales que puedan observarse, afecten a la imagen de las edificaciones protegidas. Se atenderá especialmente al entorno de la Colegiata de Bolea que por Resolución de 10 de Julio de 2003, la Dirección General de Patrimonio inició procedimiento para la delimitación de la denominada "Iglesia de Santa María la Mayor" también llamada "Colegiata de Santa María" y de su entorno.

Se tendrán también en cuenta el Conjunto de Bodegas y Lagares de Puibolea, declaradas Bien catalogado del patrimonio Cultural Aragonés por Orden de 4 de noviembre de 2001.

TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 84. Régimen urbanístico del suelo

El régimen urbanístico del suelo se define, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico y su destino urbanístico básico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, incluyendo su división en zonas.

Art. 85. Clasificación del suelo

1. El territorio ordenado por el Plan General de La Sotonera se clasifica, a los efectos de régimen jurídico y de conformidad con su destino urbanístico básico, en: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. En los planes de ordenación de este Plan se reflejará la clasificación inicial del suelo. El Suelo Urbanizable se convertirá en suelo urbano mediante el desarrollo del Plan de conformidad con las previsiones de la legislación urbanística y la presente normativa.

Será condición imprescindible para que los suelos urbanizables asuman la categoría jurídico-urbanística de suelo urbano, la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento, por parte de los particulares, de los deberes y cargas que se prevean en el correspondiente Plan Parcial.

Art. 86. Estructura General y Orgánica del Territorio

A los efectos de la determinación y regulación de la Estructura General y Orgánica del Territorio, este Plan y, en su caso, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, deberán asignar suelo para los siguientes sistemas:

- 1-A. Sistema de Infraestructura Viaria
- 1-B. Sistema de Infraestructura Ferroviaria.
2. Sistema de Infraestructuras Básicas
3. Sistema de Espacios Libres
4. Sistema de Equipamientos Comunitarios
5. Sistema de los Servicios Públicos.

Art. 87. Calificación del Suelo

El Plan General , a los efectos de establecer, de acuerdo con la ordenación urbanística prevista, los diversos usos e instalaciones, divide el territorio sujeto al proceso de urbanización en diversas zonas que quedan reflejadas en los planos de calificación del suelo.

CAPÍTULO SEGUNDO. SUELO URBANO

Art. 88. Ámbito territorial

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, por cumplir con los requisitos señalados en el artículo 13 de la LUA, se hallan comprendidos dentro del perímetro de las líneas de delimitación proyectadas, grafiadas en los planos correspondientes.

Art. 89. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano

Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano la previa obtención de licencia de obras según lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Título Primero de esta Normativa.

No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, aun estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables no merezcan la calificación de solar por no reunir todas las condiciones señaladas en el artículo 92 de esta Normativa, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, mediante las garantías que se establecen en el artículo 90.

Art. 90. Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

1. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o entidades para autorizar la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar, serán :

1. Que en la solicitud de licencia se comprometan expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

2. Que se presente fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.

3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluída la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto para todo o parte del edificio.
2. El compromiso de urbanización alcanzará, no sólo a la realización de las obras y cesión de las que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a la ejecución de todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
3. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia y la pérdida de la indicada fianza, impidiéndose el uso de lo edificado.

Art. 91. Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano.

1. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a los particulares o entidades para autorizar la edificación en este caso serán:

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

Para el desarrollo de los ámbitos inferiores a las unidades que cumplan las condiciones del artículo 15 del presente Plan no se estima preciso la distribución de beneficios y cargas, siempre que se acepte de forma expresa por los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la edificación hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de su uso, que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
 3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior.

Art. 92. Condición de solar

- Tendrá la condición de solar la superficie de suelo urbano que, siendo aptas para la edificación por no formar parte de vías, espacios públicos, zonas verdes, o cualquier otro que el presente Plan General especifique no susceptible de edificación, estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:
 - Acceso rodado
 - Abastecimiento de agua potable
 - Suministro de energía eléctrica en baja tensión
 - Pavimentación de la calzada
 - Encintado de aceras, en su caso
 - Alineaciones y rasantes aprobadas.

Art. 93. Alineaciones y rasantes oficiales

Constituirán alineaciones y rasantes oficiales en el suelo urbano delimitado en el Municipio, las señaladas en los planos correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO. SUELO URBANIZABLE

Art. 93'. Ámbito territorial

Constituyen las áreas aptas para la urbanización los terrenos comprendidos en la delimitación que se establece en los planos correspondientes.

Se ha delimitado, a efectos de su posterior desarrollo urbanístico, un único ámbito en Lierta.

Art. 93". Ejercicio de la facultad de edificar en el Suelo urbanizable

1. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable, en el presente Plan, estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta que no se apruebe el correspondiente Plan Parcial y el oportuno Proyecto de Urbanización.
2. No podrán concederse licencias de edificación en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización. Sin embargo, podrán autorizarse, atendiendo a la tramitación prevista en los artículos 23, 24 y 25 de la LUA referentes al Suelo no Urbanizable.

Podrán realizarse obras correspondientes a los Sistemas Generales que se asienten en esta clase de suelo, de acuerdo con el artículo 12.b) de la presente normativa.

3. Podrán edificarse los terrenos incluidos en las zonas en que se delimiten los sectores en esta clase de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, antes de que dichos terrenos adquieran la condición de solar siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 91 de la presente normativa.

CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 94. Ámbito territorial

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos del termino municipal que no se han clasificado como suelo urbano o Suelo Urbanizable en los planos de este Plan.

Art. 95. Áreas de protección

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable se considera objeto de especial protección, estableciendo en el mismo distintas categorías.

Se excluye así el que pudiéramos denominar suelo no urbanizable común, y se establece un régimen específico de protección para cada una de las categorías que a continuación se detallan:

- A. Área de Protección Sistema sobre el Monte
- B. Área de Protección Sistema Virgen de la Peña.
- C. Área de Protección Sistema Aniés
- D. Área de Protección Sistema Lierta-Puibolea
- E. Área de Protección Sistema Plasencia-Esquedas.

Art. 96. Ejercicio de la facultad de edificar en el Suelo No Urbanizable.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación vigente:

- Se podrán edificar atendiendo a las condiciones de uso y volumen contenidas en el Título V y a las condiciones generales de estética de la presente normativa o en aquellas que se fijen en los planes especiales de protección que se redacten al amparo del artículo 11 de la misma.
- Atenderán a las condiciones generales higiénico-sanitarias contenidas

en el Capítulo Duodécimo del Título I de la presente normativa.
En todo lo previsto se estará a lo señalado en la Sección 2ª del Capítulo III del
Título Primero de la LUA .

CAPÍTULO QUINTO. SISTEMAS GENERALES

Art. 97. Ámbito territorial

Los terrenos incluidos en la delimitación efectuada en el plano correspondiente constituyen el suelo necesario para la implantación de los Sistemas Generales que conforman la parte esencial de la Estructura General y Orgánica del Territorio. Estos terrenos serán de cesión obligatoria, indemnizable a través de las previsiones de la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 98. Ejercicio de la facultad de edificar y urbanizar en el suelo que constituye los Sistemas Generales.

1. La urbanización de los Sistemas Generales que se asienten en suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no delimitado precisará de la previa formulación de un Plan Especial adecuado a la finalidad perseguida y a la redacción del proyecto de urbanización que lo desarrolle. Las obras de edificación que se prevean en dichos sistemas, precisarán de las obras previas de urbanización que de acuerdo con el Plan Especial sean suficientes para el funcionamiento de dicha edificación.
2. En el suelo urbanizable no delimitado, para la urbanización de los Sistemas Generales que se hubieran incluido en algún sector de planeamiento deberán contemplarse en la formulación del planeamiento parcial, y la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos a favor del Ayuntamiento o administración actuante. Para la edificación prevista en dichos Sistemas será precisa la ejecución de la urbanización. Sin embargo, podrán desarrollarse, en el caso en que se haga previamente a la formulación del mencionado Plan Parcial, mediante un Plan Especial, en la forma prevista en apartado 1 de este artículo.
3. En el suelo urbano podrán realizarse las obras de urbanización de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General o con aquellos Planes Especiales que puedan formularse, debiendo adquirir los terrenos el grado de urbanización preciso, en el caso en que se prevea su edificación, con anterioridad a la construcción de dicha edificación.

TÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 99. Definición

1. Los Sistemas Generales regulados en este Título son el conjunto de elementos determinantes de la ordenación adoptada que forma la Estructura General y Orgánica del Territorio objeto de este planeamiento.
2. La consideración de Sistema General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados, a los efectos previstos en el artículo 69 de la LUA.

CAPÍTULO SEGUNDO. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA (1-A)

Art. 100. Definición

Es el que constituye la red viaria básica definida en el plano correspondiente, y comprende las instalaciones y los espacios adecuados en orden a mantener los niveles de movilidad, accesibilidad y estacionamiento, tanto de las comunicaciones exteriores del municipio, como de las interiores del mismo, propias tanto para el tráfico rodado (carreteras) como para el de la ganadería (cabañeras)

Art. 101. Régimen general

El régimen del Sistema General de la Infraestructura viaria será el establecido por la legislación vigente. Así en las vías ubicadas en el suelo no urbanizable se atenderá a la Ley 8/98 de 17 de diciembre de la Comunidad Autónoma de Aragón y al Decreto 206/03 que aprueba el Reglamento General de Carreteras de Aragón, en lo referente a tramitación de licencias; en cuanto a retranqueos se atenderá a la presente normativa cuando sean más restrictivos que los propios de la legislación específica. Asimismo se cumplirá la legislación sobre vías pecuarias para las cabañeras. Para los caminos rurales se atenderá a la Ordenanza Municipal aprobada en Pleno el 25-IX-85

En el suelo urbano se estará a lo dispuesto en el presente Plan General, si bien en aquellas carreteras administradas por la Diputación General de Aragón o por la Diputación Provincial será preceptivo, para la ejecución de las obras y edificaciones, la tramitación contenida en la legislación antes citada.

CAPÍTULO TERCERO. SISTEMA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA (1-B).

Art. 102. Definición

Dicho sistema esta formado por aquellas instalaciones que son precisas para el desarrollo de las comunicaciones ferroviaria

Podemos distinguir:

- a) El conjunto que compone la infraestructura viaria (vías, defensas, taludes,...).
- b) El conjunto superestructura instalado en el término, constituido por la Estación de Plasencia del Monte, clasificada como apartadero-apeadero.

Art. 103. Régimen de limitaciones

1. La construcción, edificación, establecimiento de instalaciones y los usos, en el suelo inmediato a la vía férrea, se encuentra sujeto a las limitaciones establecidas, por razones de seguridad o mantenimiento, en la legislación de policía de ferrocarriles, según Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

En especial, en una zona de 3m., a ambos lados de la vía, sólo podrán construirse muros o paredes de cerramiento, pero no fachadas que tengan huecos o salidas

2. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, el presente Plan General de Ordenación se establecen desde la perspectiva urbanística las siguientes determinaciones:

- a) No será edificable una franja de 20 m. a ambos lados del eje de la vía

férrea. Dicha prohibición no afecta a las instalaciones o edificios de servicio directo de la red ferroviaria que requieran un emplazamiento junto a la vía. Cualquier otro uso, obra o instalación dentro de dicha franja precisará de la autorización del Organismo Administrativo competente, como requisito previo a la concesión de la Licencia Municipal.

- b) En las edificaciones existentes dentro de la mencionada franja, en el momento de la publicación de la aprobación definitiva de este Plan General, se podrán realizar obras de reforma y consolidación, sin que en ningún caso puedan significar aumento del volumen edificado.

CAPÍTULO CUARTO. SISTEMA GENERAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICA (Clave 2).

Art. 104. Definición

El Sistema General de las Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, evacuación de basuras y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del Municipio de La Sotonera.

Art. 105. Condiciones de uso y urbanización

1. Sólo se permitirán los usos propios y directamente vinculados a la instalación o servicio correspondiente.
2. La ejecución de las obras para la instalación de las infraestructuras previstas se deberán realizar de acuerdo con las normas de urbanización contenidas en el presente planeamiento, así como de acuerdo con la legislación sectorial específica.

CAPÍTULO QUINTO. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (Clave 3)

Art. 106. Definición

El Sistema General de Espacios Libres comprende aquellos jardines y parque públicos insertos en la estructura urbana y sometidos a dominio público.

Art. 107. Condiciones de uso

1. Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación, propias de un espacio libre de carácter urbano.
2. En cuanto a las edificaciones podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Los referidos al desarrollo de las funciones descritas en el apartado anterior.
 - b) Los de mantenimiento y conservación de los espacios libres.
 - c) Construcciones desmontables como quioscos y tiendas con carácter exclusivamente esporádico y provisional, siempre que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
 - d) Edificaciones o instalaciones vinculadas a servicios públicos o infraestructuras básicas en la forma en que éstas se definen en los artículos 102 y 111 de la presente normativa, que no obstaculicen la función del parque o jardín público.
 - e) Se permitirán instalaciones con carácter de equipamiento deportivo que no signifiquen volumen. En este caso las edificaciones de acompañamiento atenderán a las condiciones determinadas para las previstas en el apartado a)

Art. 108. Condiciones de volumen

Las edificaciones referentes a los apartados 2.a) y 2.b) del artículo anterior que se ubiquen en los terrenos que conforman el Sistema General de Espacio Libres atenderán a los siguientes parámetros en función del tipo de espacio en que se sitúen:

Jardines Públicos: Ocupación máxima 2%
 Superficie máxima construida por edificio 20 m²
 Altura reguladora medida segun el art. 51 de esta normativa 6m

Parques públicos: Ocupación máxima 1%
 Superficie máxima construida por edificio 50m²
 Altura reguladora medida segun según el art. 51 de esta normativa 7 m

Las edificaciones referentes a los apartados 2 c) y 2 d) del artículo anterior no deberán ajustarse a ningún parámetro específico

CAPITULO SEXTO. SISTEMA GENERAL DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Clave 4).

Art. 109. Definición

Este Sistema General está formado por el conjunto de elementos indispensable para la instalación de usos públicos o colectivos cuyas funciones sean las siguientes :

1. Equipamiento docente: Centros docentes públicos o privados en régimen de concesión y sus anejos deportivos.
2. Equipamientos sanitarios: Centro al cuidado de la salud, como hospitales, ambulatorios, consultorios, clínicas, sanatorios,
3. Equipamientos asistenciales: Centros geriátricos, para minusválidos,.....

Comprende, asimismo, los servicios sociales de tipo no permanente como los comedores y locales de beneficencia, las oficinas de orientación y planificación social y familiar.

4. Equipamientos socioculturales: Comprende este Sistema General tres subsistemas: centros culturales, centros cívico sociales y bibliotecas. En la categoría de centros culturales incluimos aquellos destinados directamente a la difusión de los valores de tipo cultural, tales como museos, locales de asociaciones culturales, salas de teatro y cine,En la categoría de centros cívico sociales incluimos: los locales de entidades y asociaciones de carácter social (vecinos, de consumo,), los centros religiosos (parroquias, iglesias, capillas,...).

En la categoría de bibliotecas incluimos aquellas instalaciones vinculadas de forma directa con dicha actividad.

5. Equipamiento deportivo: Instalaciones destinadas a actividades deportivas, campamentos, centros de ocio y expansión establecimientos turísticos no residenciales de interés público social y anejos de servicio.

Art. 110. Condiciones de uso

Además de los usos propios de equipamiento, definidos en este Capítulo, se podrá edificar una vivienda, con una superficie útil máxima de 90 m², por cada 500 m² de edificación o, en casos justificados, un número adecuado para el funcionamiento de la instalación.

Art. 111. Condiciones de volumen

1. La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los distintos equipamientos, al paisaje y a las condiciones ambientales.

Aparte de las condiciones generales señaladas en el número anterior, la edificación destinada a equipamiento no se ajustará a ningún tipo de ordenación preciso, ni a una volumetría específica, si bien el número máximo de plantas será de tres, correspondiendo a una altura de 12 m.

Art. 112. Gestión

La gestión de los equipamientos será preferentemente pública, pudiendo, asimismo, ser privada, mediante concesión temporal.

La Corporación Municipal tendrá opción prioritaria en cuanto a promoción de cualquier tipo de nuevo equipamiento general, bien sea mediante la acción directa, compartida o delegada.

CAPÍTULO SÉPTIMO . SISTEMA GENERAL DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS (Clave 5)

Art. 113. Definición

Comprende un conjunto de instalaciones que proporciona la base técnica de la ciudad, tales como mataderos, mercados, cementerios,..... Se incluyen, además, las edificaciones destinadas a los usos técnico-administrativos y de seguridad, al servicio de la Administración Pública.

Art. 114. Régimen general

Las condiciones de la edificación, uso y gestión atenderán a las definidas en el capítulo anterior para el Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

TÍTULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO URBANO Y EN EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMAS

Art. 115. Definición

Son el conjunto de elementos determinantes de la ordenación general o local del territorio que se realiza a través de este Plan General o del planeamiento derivado de las mismas.

Art. 116. Sistemas Generales

Son los regulados en el Título III de este Plan General, afectos a la estructura general del territorio, y por los artículos 106 y 107 de la LUA. En el presente Capítulo hacemos especial referencia a los ubicados en el Suelo Urbano aunque su alcance no se limita a una determinada zona de esta clase de suelo. El desarrollo y la gestión de estos sistemas en suelo urbano vienen contemplados en los artículos 12 y 14 de esta normativa.

Art. 117. Sistemas locales

Están conformados por el conjunto de elementos que a nivel local o zonal, son determinantes de la ordenación a dicho nivel y queda regulada su obtención por el artículo 108 de la Lua.

Distinguiremos los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema local viario
- b) Sistema de las infraestructuras básicas.
- c) Sistema de espacios libres: Comprende los espacios libres públicos locales. Las condiciones de uso y volumen serán las mismas

que para el Sistema General de Espacios Libres. Jardines Públicos
(Clave 3.1)

d) Sistema de equipamientos comunitarios: Atenderán a las condiciones de volumen de la zona en que se emplacen.

Los sistemas locales seran de cesión obligatoria y gratuita cuando se hallen incluidos en unidades de ejecución, al servicio de las mismas.

Los sistemas locales seran de cesión obligatoria indemnizable cuando no se incluyan en una unidad de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS

Art. 118. Definición

Denominaremos zona a la unidad territorial diferenciada en base a su destino, en la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación, cuyos parámetros principales son: las condiciones de tipología y volumen de la edificación, y los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Art. 119. División zonal

Se establecen las siguientes zonas en el suelo urbano:

- Casco antiguo. Clave 6
- Residencial Grado 0
- Residencial Grado I. Clave 7
- Residencial Grado II. Clave 8
- Residencial Grado II-U. Clave 8-U
- Residencial Grado III. Clave 8.A
- Residencial Grado IV. Clave 8.B
- Residencial Grado V. Clave 8.C
- Terciario específico. Clave 9

CAPÍTULO TERCERO. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS.

SECCION Iª. CASCO ANTIGUO. CLAVE 6

Art. 120. Definición

Comprende las áreas ocupadas por la trama y de la edificación tradicional de los siete núcleos del municipio.

Se pretende la consolidación de la tipología preexistente permitiendo otras alternativas que flexibilicen la posibilidad de dotar condiciones de habitabilidad adecuadas a la edificación.

Art. 121. Tipo de ordenación

Por alineación a vial

Art. 122. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: No se fija. Debe entenderse que la edificación residencial atenderá a las condiciones de habitabilidad señaladas en la Sección 1ª del Capítulo Duodécimo del Título I de esta normativa.

2. Ancho mínimo de la parcela:

Edificación unifamiliar: 3 m.

Edificación plurifamiliar: 5 m.

Art. 123. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en todas sus categorías.
2. Se permite el uso hostelero.
3. Se permite el uso comercial y de oficinas.
4. Se permite el uso industrial en sus tipos 1°, 2° y 3°

El tipo 1° se admite en grado 1° en situación I y II, y hasta grado 2° en situación II.

El tipo 2° se admite en situación II.

El tipo 3° se admite hasta grado 2° en situación II.

5. Se permite el uso aparcamiento en sótanos, semisótanos y planta baja.
6. Se permite el uso agropecuario en categoría 1ª grado 2° y 3° a y b y e n categoría 2ª grado 1°.
7. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo.

SECCIÓN 1ª A. RESIDENCIAL GRADO 0.

Art. 123.1. Definición

Comprende los terrenos situados tras las instalaciones del actual restaurante "El Cobertizo" en el núcleo de Plasencia, creando la Unidad de Ejecución UP-3

Art. 123.2. Tipo de ordenación

Edificación de vivienda unifamiliar adosada evitando la posibilidad de retranqueos.

Art. 123.2. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: No se fija
2. Ancho mínimo de parcela: 8 m.
3. Ocupación máxima: Se fija una profundidad máxima edificable de 13 m.
4. Altura reguladora: 7,00 m. correspondiente a 2 plantas más la posibilidad de aprovechamiento bajo cubierta hasta la altura indicada para el alero
5. Edificabilidad: 1,5 m²/m²
6. Retranqueos : Alineación a vial obligatoria, con posibilidad de retranqueos.
7. Vuelos: Se permiten los vuelos abiertos y cerrados. El vuelo máximo tendrá una dimensión no superior a un doceavo el ancho de la calle. El frente del vuelo será paralelo a la fachada.

La longitud de los vuelos será como máximo:

Vuelo cerrados: 50% de la longitud de cada fachada

Vuelo abierto: 80% de la longitud de cada fachada.

Art. 123.3. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial unifamiliar.
2. Se permite el uso hostelero.
3. Se permite el uso comercial y de oficina

4. Se permite el uso industrial en sus tipos 1°, 2° y 3°.
El tipo 1° se admite hasta grado 1° en situación II y III y grado 2° en situación III.
El tipo 2° se admite en situación II y III
El tipo 3° se admite en grado 1° en situaciones II y III y en grado 2° en situación III.
5. Se permite el uso aparcamiento en planta sótano, semisótano y baja.
6. Se permite el uso agropecuario en categoría 1ª grados 2° y 3° a) y en categoría 2ª grado 1°.
7. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo

SECCIÓN 2ª. RESIDENCIAL GRADO I. CLAVE 7

Art. 124. Definición

Comprende las áreas propiamente de extensión, en las que se permite una flexibilización de la ordenación en parcelas que por sus dimensiones lo admiten. Dicha calificación se establece para los núcleos de Aniés, Bolea, Esquedas, Lierta y Plasencia, en los que se conjuga una parcelación adecuada con unas mínimas expectativas de desarrollo.

Art. 125. Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela, admitiéndose dos tipologías: A (uso residencial uni o bifamiliar agrupada), B (uso residencial uni o bifamiliar aislada).

Para la edificación atendiendo a la tipología A, será preciso, como se previene en el artículo 9 de la presente Normativa la redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 126. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 350 m².
2. Ancho mínimo de parcela: 15 m.
3. Ocupación máxima:
A: 60% ; B: 40%
4. Altura reguladora: 7,00 m. correspondiente a 2 plantas
5. Edificabilidad: A= 0,8 m²/m² B No se fija
6. Retranqueos a. linderos: 3 m. No se obliga el retranqueo en el frente a vía pública.
7. Volumen usos no residenciales: Atenderán a las condiciones de la tipología A.
8. Vuelos: No se admiten sobre vía pública.

Art. 12 7. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en categoría uni y bifamiliar.
2. Se permite el uso hostelero.
3. Se permite el uso comercial y de oficina
4. Se permite el uso industrial en sus tipos 1°, 2° y 3°.

El tipo 1° se admite hasta grado 1° en situación II y III y grado 2° en situación III.

El tipo 2° se admite en situación II y III

El tipo 3° se admite en grado 1° en situaciones II y III y en grado 2° en situación III.

5. Se permite el uso aparcamiento en planta sótano, semisótano y baja.
6. Se permite el uso agropecuario en categoría 1ª grados 2° y 3° a) y en categoría 2ª grado 1°.
7. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo

SECCIÓN 3ª . RESIDENCIAL GRADO II. CLAVE 8

Art. 128. Definición

Comprende las áreas más ligadas a los núcleos pero que no se articulan en la trama tradicional. Comprende también aquellas áreas que, por su parcelación, se destinan a una tipología única, en contraste de las áreas de Residencial Grado I, y por tanto en ella no se da una función configuradora del desarrollo. Dicha calificación se establece para los núcleos de Aniés, Bolea, Plasencia, Puibolea y Quinzano.

Art. 129. Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela.

Art. 130. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 250 m²
2. Ancho mínimo de parcela: 12 m.
3. Ocupación máxima: 40%
4. Altura reguladora: 7,00 m., correspondiente a dos plantas.
5. Retranqueos a linderos: 3 m. No se obliga el retranqueo en el frente a vía pública.
6. Volumen usos no residenciales permitidos: atenderán a las mismas condiciones que el uso residencial
7. Vuelos: No se admiten sobre vía pública

Art. 131. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en categoría uni y bi-familiar aislada.
2. Se permite el uso industrial en sus tipos 1º, 2º y 3º

El tipo 1º se admite en grado 1º en situaciones I y II y en grado 2º en situación III.

El tipo 2° se admite en situación II y III.

El tipo 3° se admite en grado 1° en situación II y III y en grado 2° en situación III.

3. Se permite el uso de aparcamiento en planta sótano semisótano y baja.
4. Se permite el uso agropecuario en categoría 1 grado 2° y 3° a) y en categoría 2ª grado 1°.5.
5. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo.
6. Se permite el uso hostelero, comercial y de oficinas

SECCIÓN 3ªA . RESIDENCIAL GRADO II-U. CLAVE 8-U

Art. 131.1. Definición

Se establece para los terrenos situados en el núcleo de Bolea, en la carretera a Puibolea al este del encuentro con la calle Paraiso

Art. 131.2. Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela, con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 133.3. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 250 m²
2. Ancho mínimo de parcela: 12 m.
3. Ocupación máxima: 40%
4. Altura reguladora: 7,00 m., correspondiente a dos plantas.
5. Retranqueos a linderos: 3 m. No se obliga el retranqueo en el frente a vía pública.
6. Edificabilidad: 0,8 m² /m²
7. Vuelos: No se admiten sobre vía pública

Art. 133.4. Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en categoría uni y bi-familiar aislada.
2. Se permite el uso industrial en sus tipos 1º, 2º y 3º

El tipo 1º se admite en grado 1º en situaciones II y III y en grado 2º en situación III.

El tipo 2º se admite en situación II y III.

El tipo 3º se admite en grado 1º en situación II y III y en grado 2º en situación III.

3. Se permite el uso de aparcamiento en planta sótano semisótano y baja.
4. Se permite el uso agropecuario en categorfa 1 grado 2° y 3° a) y en categoria 2ª grado 1°.5.
5. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo.
6. Se permite el uso hostelero, comercial y de oficinas

SECCIÓN 3ªB. RESIDENCIAL GRADO III. CLAVE 8.A

Art. 131.5 Definición

Comprende el área de la c/ Algoviz, situada al oeste del núcleo urbano de Bolea, en la unidad de ejecución UB-3.

Art. 131.6 Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela

Art. 131.7 Condiciones de volumen

- 1.Parcela mínima: 250 m² , salvo las existentes que serán de 200 m²
- 2.Ancho mínimo de parcela: 12 m.
- 3.Ocupación máxima : 40%
- 4.Altura reguladora: 7,00 m correspondiente a dos plantas
- 5.Edificabilidad: 1,75 m² /m²
- 6.Retranqueos a linderos: 3m. No se obliga el retranqueo en el frente a la vía pública.
- 7.Volumen usos no residenciales permitidos: Atenderán a las mismas condiciones que el uso residencial.
- 8.Vuelos: No se admiten sobre vía pública.

Art. 131.8 Condiciones de uso

Las mismas que en Residencial Grado II

SECCIÓN 3ªC. RESIDENCIAL GRADO IV. CLAVE 8.B

Art. 131.9 Definición

Comprende el área del barrio Tolato, situada en el núcleo urbano de Bolea.

Art. 131.10 Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela

Art. 131.11 Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: 600m²
2. Ancho mínimo de parcela: 15 m.
3. Ocupación máxima : 40%
4. Altura reguladora: 7,00 m correspondiente a dos plantas
5. Edificabilidad: 0,80 m²/m²
6. Retranqueos a linderos: 3m., incluso en el frente a la vía pública.
7. Volumen usos no residenciales permitidos: Atenderán a las mismas condiciones que el uso residencial.
8. Vuelos: No se admiten sobre vía pública

Art. 131.12 Condiciones de uso

1. Se permite el uso residencial en categoría unifamiliar (una vivienda por parcela) .
2. Se permite el uso industrial en sus tipos 1º, 2º y 3º
El tipo 1º se admite en grado 1º en situaciones II y III y en grado 2º en situación III.
El tipo 2º se admite en situación II y III.
El tipo 3º se admite en grado 1º en situación II y III y en grado 2º en situación III.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta sótano semisótano y baja.

4. Se permite el uso agropecuario en categoría 1 grado 2° y 3° a) y en categoría 2ª grado 1°.
5. Se permiten los usos sanitario-asistencial, socio-cultural, recreativo y deportivo.
6. Se permite el uso hostelero, comercial y de oficinas

SECCIÓN 3ªD. RESIDENCIAL GRADO V. CLAVE 8.C

Art. 131.13 Definición.

Comprende una parte de las parcelas que conforman la unidad de ejecución Ampliación de UL-1 de Lierta .

Art.131.14 Tipo de ordenación.

Edificación adosada

Art. 131.15 Condiciones de volumen.

1. Parcela mínima: 200 m²
2. Ancho mínimo de parcela: 8 m.
3. Ocupación máxima : 60%
4. Altura reguladora: 7,00 m correspondiente a dos plantas
5. Edificabilidad: 0,80 m² /m²
6. Retranqueos a linderos: 3m.

7. Número máximo de viviendas adosadas: 10 viviendas y longitud máxima de edificación de 80 m.

Art. 131.16 Condiciones de uso.

Residencial en categoría unifamiliar

SECCIÓN 4ª.TERCARIO ESPECÍFICO. CLAVE 9

Art. 132. Definición

Comprende las áreas anejas a la carretera A-132 en Esquedas y Plasencia con clara vocación terciaria, en la que ya se hallan ubicadas instalaciones de carácter hostelero. El objetivo pretendido es la potenciación de dichos usos

Art. 133. Tipo de ordenación

Edificación aislada en parcela

Art. 134. Condiciones de volumen

1. Parcela mínima: No se fija
2. Frente mínimo de parcela: 15 m.
3. Ocupación máxima: 80%
4. Altura reguladora: 9,5 m. correspondientes a 3 plantas. (Ver apartado 8 de este artículo)
5. Edificabilidad: 2,00 m² de techo por m² de parcela neta. (Ver apartado 8 de este artículo)
6. Retranqueos a linderos: 3,00 m. No se obliga el retranqueo en el frente a vía pública.
- 7.Vuelos sobre vía pública: No se admiten.
- 8.1- Excepcionalmente, en el uso hostelero se permitirá la edificación de una cuarta planta, con una altura máxima de la edificación de 12 m., si bien, cada m² edificado en dicha planta significará una disminución de la edificabilidad total ($S \times 2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$) en 10 m².
- 8.2- No se considerarán fuera de ordenación, por exceso de altura, las edificaciones ya consolidadas en la actualidad, con más de cuatro plantas, si bien, la edificabilidad total en la parcela ($S \times 2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$) quedará reducida en 25 m² por cada m² ya construido en las plantas superiores a la cuarta.

Art. 135. Condiciones de uso

1. Se permite el uso hostelero, comercial y de oficina.
2. Se permite el uso de aparcamiento en planta sótano y baja.
3. Se permite el uso sanitario-asistencial, sociocultural, recreativo y deportivo.
4. Se permite el uso industrial en sus tipo 2° y 4° ambos en situación III.

CAPÍTULO CUARTO. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 136. Definición

Para la gestión del suelo y la urbanización se han delimitado las siguientes Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, grafiadas en los planos correspondientes:

Aniés: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-6, UA-7, UA-8
UA-9 y UA-10.

Bolea: UB-1, UB-2, UB-3, UB5 I, UB5 II
y UB-6

Lierta: UL-1

Plasencia: UP-2 , UP-3

Puibolea: UPU-1

Art. 137. Sistema de Ejecución y Conservación de la Urbanización

La ejecución del planeamiento urbanístico por este sistema se regirá por lo señalado en los art. 99, 120 y 121 de la LUA, así como lo relacionado con el deber de conservar que establece la misma en la Sección 1ª del Capítulo V.

La ejecución de las mencionadas Unidades se realizará por el Sistema de Compensación.

Será obligatoria la constitución de Entidades de Conservación de las obras de urbanización en los ámbitos de las distintas Unidades de Ejecución

CAPÍTULO QUINTO. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Art. 137'. Sistemas locales

Son el conjunto de elementos públicos que estructuran la ordenación en el ámbito del sector de planeamiento. Distinguiremos los siguientes sistemas locales:

- a) Sistema local viario
- b) Sistema de las infraestructuras básicas
- c) Sistema de los espacios libres
- d) Sistema de los equipamientos comunitarios

Los sistemas locales incluidos en los sectores delimitados en los Suelos Urbanizables serán de cesión obligatoria y gratuita.

Art. 137". Ámbitos de Planeamiento

El desarrollo del Planeamiento deberá realizarse mediante la ordenación a través de un Plan Parcial del Área completa definida por este Plan General en Lierta.

Art. 137"". Usos

Uso global: Residencial uni o bifamiliar aislado o agrupado

Usos complementarios: Los propios del cumplimiento del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Usos compatibles: Hostelero, comercial, oficinas, sanitario-asistencial, sociocultural, recreativo y deportivo.

Usos incompatibles: Industrial y agropecuario.

Usos alternativos: No se contemplan.

Usos excluyentes: Los planteados como permitidos, ya sean de forma global, complementario o compatible excluyen la implantación de otros usos.

Art. 137^{ra} Volumen

- Índice de edificabilidad: 0,35 m²/m²
- N° máximo de viviendas: 30
- Las determinaciones del Plan Parcial, como consecuencia del cumplimiento del anexo del Reglamento de Planeamiento, no contabilizarán a efectos de edificabilidad en aquellos casos en que el uso y el dominio de los terrenos y las edificaciones sea público.
- La ordenación atenderá, en aquellas edificaciones que no estén afectas al dominio y uso público, a la calificación Residencial Grado I.

Art. 137^{ra} Determinaciones y documentación de los Planes Parciales.

1. La ordenación detallada de cada sector de los Suelos Urbanizables se desarrollará, de acuerdo con el presente Plan General, a través del correspondiente Plan Parcial, que contendrá las determinaciones y documentación señaladas en el Título II del Reglamento de la LUA.
2. Los Planes Parciales deberán fijar la delimitación de las unidades para su ejecución, así como el sistema de ejecución aplicable.
3. En los sectores, en que así se especifique, las obligaciones de conservación resultantes de la ejecución del Plan Parcial recaerá en los propietarios del sector correspondiente, los cuales deberán constituir Entidades Urbanísticas de Conservación, de acuerdo

con lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo V del Título VI de la LUA

4. Las determinaciones de los Planes Parciales deberán tener la precisión suficiente para permitir la inmediata ejecución de los mismos. Las obras de urbanización se llevarán a la práctica a través del Proyecto de Urbanización.

TÍTULO V. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. NORMATIVA GENERAL APLICABLE

Art. 138. Régimen general

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable se considera objeto de especial protección. Se excluye así el que pudiéramos denominar suelo no urbanizable común y se establece un régimen específico para cada una de las áreas de protección que a continuación se detallan:

- A. Área de Protección Sistema sobre el Monte
- B. Área de Protección Sistema Virgen de la Peña
- C. Área de Protección Sistema Aniés
- D. Área de Protección Sistema Lierta-Puibolea
- E. Área de Protección Sistema Plasencia-Esquedas.

Art. 139. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable

El desarrollo y la gestión de los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable atenderá a las determinaciones establecidas en los artículos 12 y 14 de la presente normativa, así como a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título II y en el Título III. El desarrollo de los sistemas grafiados en los planos números 3 y 4 podrá realizarse independientemente del área de especial protección en que se localizan. La previsión de nuevos Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable implicará la redacción de un Plan Especial que atienda al artículo 98, y la modificación puntual del presente Plan General y el art. 106 del Reglamento de Planeamiento de la LUA. Si dicha previsión significa la adopción de nuevos criterios de la Estructura General y Orgánica del Territorio será preciso la revisión del Plan en el sentido expresado en el artículo 5.2.1.

Art. 141. Parcelaciones

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos ubicados en el suelo no urbanizable, no podrán efectuarse segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 179 de la LUA.

Art. 142. Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable

A los efectos de la utilización y la realización de edificios e instalaciones en el Suelo No Urbanizable se permiten con las condiciones que se determinan en el artículo posterior y con las limitaciones impuestas en cada área de protección, los siguientes usos, de acuerdo con los definidos en el artículo 39 de esta normativa:

- a) Uso residencial
- b) Uso hostelero
- c) Uso comercial
- e) Uso industrial
- g) Uso extractivo
- h) Uso agropecuario
- i) Uso sanitario-asistencial
- j) Uso sociocultural
- k) Uso recreativo
- l) Uso deportivo

Se determinan, asimismo, unas condiciones especiales para las obras de vialidad (n).

Art. 143. Regulación de usos en el Suelo No Urbanizable

- a) Uso residencial.- En las Áreas en que se permite el uso residencial éste cumplirá con las siguientes condiciones :
 - a.1.- Uso residencial unifamiliar.- Se considerará que este uso no constituirá núcleo de población cuando presente las siguientes características de emplazamiento en el territorio:

1. Estar ubicado sobre una parcela cuya superficie se determine para cada área en que se permite este uso, y de acuerdo con el Art. 23 c de la LUA
2. Que la parcela tenga acceso rodado por un camino existente.
3. Que la finca sobre la que se pretenda edificar no haya sido objeto de segregación en fechas posteriores a la aprobación inicial del presente Plan General.
4. La finca, que cumpliendo los requisitos anteriores, al otorgamiento de la Licencia de edificar, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, como unidad indivisible agotando la posibilidad de realizar otra edificación en ella en segregaciones que se lleven a término.
5. La separación de la edificación a los linderos de la finca será como mínimo de 15 m.
6. La edificación tendrá una altura máxima de 7 m., correspondiente a planta baja y planta piso, con una superficie máxima de techo edificado que será igual al cociente entre la superficie de la parcela en que se adscribe aquella y la superficie de la parcela mínima, multiplicando dicho cociente por 250, con una superficie máxima de techo edificable de 300 m² (Art. 23. c) de la LUA)

a.2.- Ampliaciones.- Aquellas edificaciones existentes en el momento de la aprobación inicial de este Plan podrán ampliarse en un 20% de su superficie construida, no autorizándose la creación de nuevas unidades de vivienda anejas a la existente. Sin embargo si dichas edificaciones se emplazan en parcelas de superficie superior a 1 Ha. podrán ampliarse un 70% de su superficie construida y la ampliación podrá constituir una única nueva unidad de vivienda aneja.

b) Uso hostelero.- En las Áreas en que se permite el uso hostelero, éste cumplirá con las siguientes condiciones:

b.1.- Hoteles, apart-hoteles, moteles, hostales, restaurantes y bares.-

Cumplirán las condiciones generales previstas para los usos anejos a la carretera c, i, k-1.

b.2.- Campings.- Las instalaciones destinadas a este uso cumplirá las condiciones generales para el mismo definidas en el artículo 41 del Capítulo Décimo del Título I de esta normativa.

c, i, k-1) Usos anejos a la carretera: uso comercial, sanitario-asistencial y recreativo. 8d ?

- En las áreas en que se permiten estos usos, las edificaciones deberán situarse a una distancia máxima de 150 m. del eje de las siguientes vías: carretera nacional, carreteras comarcales, carreteras locales y caminos rurales de primera categoría, respetando las bandas de protección determinadas en el artículo 140.

Significarán un servicio a dichas carreteras .

- La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 20x30 m.

- Tanto las edificaciones destinadas a los usos c, i y k-1, como las destinadas al b-1, se separarán entre sí un mínimo de 200 m., aunque podrán formarse grupos de tres edificios distanciados entre sí un mínimo de 10 m. y un máximo de 15 m. Las edificaciones extremas de dichos grupos se separarán de las más próximas los 200 m. especificados para edificaciones aisladas.

k-2) Uso recreativo que no precise volumen: merenderos áreas de descanso.

En las áreas de suelo no urbanizable en que se permita este uso, éste cumplirá las siguientes condiciones:

- No implicará deforestación.
- Se admitirán pequeñas bordas o refugios de carácter provisional, cuya superficie máxima construida será de 20 m² y su altura de 4 m. correspondiente a una planta.

e) Uso industrial.- En las áreas en que se permite este uso se admitirá en los tipos y grados que se especifican a continuación.

Tipos admitidos: e-1, e-2, e-3 y e-4, en las condiciones que deriven de la calificación e informe de la actividad . El interés público y la necesidad de emplazarse en medio rural del uso concreto, a efectos de lo previsto en los artículos 25 y 24 de la Ley Urbanística de Aragón, estará condicionado tanto por la calificación e informe al que antes se alude, como por informe favorable de la CPOT del expediente, que contendrá un análisis de impacto paisajístico que justifique la compatibilidad de la actuación con el medio rural en que se pretende ubicar la actuación.

El tipo 1 se admite hasta grado 3° en situación III

El tipo 3 se admite hasta grado 3° en situación III

Los tipos 2 y 4 se permiten en situación III.

Las edificaciones serán aisladas y se separarán 200 m. como mínimo de cualquier edificación excepto de las destinadas a uso h, categoría 1 grado 1 y las propias del uso g.

Podrán, no obstante, agruparse dos edificaciones destinadas al uso industrial que se distanciarán entre sí un máximo de 20 m. La altura reguladora máxima de la edificación será de 10 m., correspondientes a dos plantas.

g) Uso extractivo- Atenderá en aquellas áreas, en que se permita a las condiciones generales para este uso expresadas en el artículo 43 del Capítulo Décimo del Título I.

h) Uso agropecuario.- En las áreas en que se permite, éste se admitirá

con las siguientes condiciones:

Categoría 1 Grado 1 . Almacenes para pequeños accesorios y casetas de herramientas. Se permite una edificación por parcela, con una superficie construida máxima de 8 m². Altura máxima 4 m. correspondiente a una planta y aprovechamiento de cubierta.

Categoría 1 Grado 2. Almacenes agrícolas:

1. Se permite la edificación de una almacén, con las características que se detallan, en cada parcela que no haya sido objeto de segregación en los tres años anteriores a la solicitud de la licencia.

2. Para parcelas cuyo tamaño sea superior a 5.000 m² se permitirá más de una edificación a razón de un almacén cada 5.000 m² o fracción. , con una ocupación máxima del 20%.

3 Las dimensiones máximas de la edificación serán:

Grado 2 a) Superficie en planta máxima 14 m x 25 m.

Altura máxima 4,5 m., correspondiente a una planta y aprovechamiento de cubierta

Grado 2 b) Superficie en planta máxima 20 x 50 m.

Categoría 2. Explotaciones ganaderas y de guarda de animales:

-Grado 1. Se permite una edificación por parcela para este uso, con una superficie máxima de 8 m², altura máxima 4 m. La ocupación será del 20%.

Esta edificación es compatible con otra de uso agropecuario categoría 1^a grado 1^o

-Grado 2. Atenderá a las condiciones generales establecidas en el artículo 44 de las presente ordenanzas. Las dimensiones máximas de la edificación serán de 20x50 m. en planta y 7 m. de altura. La ocupación será del 20%.

1) Uso deportivo.- En las áreas en que se permite este uso, se admitirá con las condiciones que a continuación se especifican:

-Las edificaciones anejas a las instalaciones no podrán estar afectas al

uso residencial.

-El volumen de dichas edificaciones no será superior a 0,10 m²/m². Su altura máxima será de 7,00 m. correspondiente a dos plantas. Su planta será inscribible en un rectángulo de 30x50 m.

En el caso de que por aplicación del coeficiente volumétrico pudiera realizarse más techo edificable éste deberá desdoblarse en varios edificios.

n) Uso de vialidad.- Comprende las obras destinadas a la nueva apertura de pistas o ampliación de las existentes. Quedarán reguladas para cada área de protección en el Capítulo Segundo del presente Título

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMANTIVA APLICABLE A LAS DISTINTAS ÁREAS DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN Iª. ÁREA DE PROTECCIÓN SISTEMA SOBRE EL MONTE. A

Art. 144. Definición.

Comprende la franja Norte del término municipal, abarcando la totalidad del Sistema que da nombre al área, con alguna inclusión de zonas improductivas. Conforman las cotas más elevadas en las que se alternan laderas de arcillas y areniscas con depresiones arcillosas colgadas. Es una zona apta para el aprovechamiento ganadero en la que se han realizado repoblaciones de pino silvestre y laricio.

Art. 145. Medidas de protección

Se permiten únicamente los usos que a continuación se relacionan:

a-2) Ampliaciones de edificaciones de carácter residencial.

k-2) Uso recreativo que no precise volumen.

g) Actividades extractivas que, además de atender a las precisiones del artículo 43 de la presente normativa, no podrán alterar el perfil de las crestas existentes en el relieve.

h) Uso agropecuario en categoría 1ª, grado 1º y en categoría 2ª grados 1º y 2º.

n) Para la apertura de pistas o la ampliación de las existentes deberá justificarse su interés social. Se ejecutarán con el menor movimiento de tierras posible.

La concesión de la licencia se adecuará a lo previsto en el artículo 23.9. de la presente normativa, con la remisión a la CPOT de un proyecto que contenga la descripción completa de las obras a realizar.

Las talas en masa arbórea que, atendiendo al artículo 1 del Reglamento de desarrollo urbanístico de la LUA, precisen licencia municipal, deberá demostrarse el interés social de las mismas.

SECCIÓN 2ª. ÁREA DE PROTECCIÓN SISTEMA DE LA VIRGEN DE LA PEÑA. B

Art. 146. Definición

Comprende la franja lindante con el Área de Protección Sistema sobre el Monte, al Norte del término, insertando algunos ámbitos de áreas colindantes. Esta constituida por laderas muy pendientes, con alternancia de arcillas y areniscas, con exposición Sur, lo que proporciona un microclima cálido. Es una zona apta para el pastoreo controlado de lanar y cabrio.

Art. 147. Medidas de protección

Atenderá al mismo régimen que el Área de Protección A, si bien se permitirá, además, el uso agropecuario en categoría 1ª grado 2º a).

SECCIÓN 3ª. ÁREA DE PROTECCIÓN SISTEMA ANIÉS. C

Art. 148. Definición

Asentado sobre glacis de piedemonte, situados sobre arcillas y areniscas, con suelos pedregosos poco profundos y pendientes suaves, alteradas por aterrazamientos que permiten el cultivo cerealista y de frutales. Es un área adecuada a cultivos de frutales leñosos y de plantas aromáticas. No existe una contradicción grave con la utilización de carácter residencial.

Art. 149. Medidas de protección

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, ajustados a las determinaciones del artículo 143 de esta normativa

a-1) Uso residencial unifamiliar.- La parcela mínima para permitir edificaciones de viviendas será de 1 Ha

La inscripción en el Registro de la Propiedad deberá indicar la vinculación de la finca a la vivienda unifamiliar que se autoriza.

a-2) Ampliaciones de edificaciones de carácter residencial .

b.) Uso hostelero en sus dos modalidades b-1 y b-2

c, i, k-1) Usos anejos a carretera: comercial, sanitario, asistencial y recreativo.

k-2) Uso recreativo que no precise volumen

d) Uso industrial en sus distintos tipos e-1, e-2, e-3y e-4 .

e) Actividades extractivas.- Se impedirá el deterioro del relieve determinado por los característicos "muros".

h) Uso agropecuario.- Se admite en todas las categorías y grados definidos en el artículo 143 de la presente normativa.

n)La apertura de pistas o ampliación de las existentes se ejecutará con el menor movimiento de tierras posible.

La concesión de licencia se adecuará a lo previsto en el artículo 23.9. de este Plan, entendiéndose que el interés social viene justificado por el acceso a cualquiera de las edificaciones vinculadas a los usos permitidos con excepción del a-1, para el que es indispensable la existencia previa de acceso rodado.

SECCIÓN 4ª. ÁREA DE PROTECCIÓN SISTEMA LIERTA-PUIBOLEA. D

Art. 150. Definición

Abarca la totalidad del Sistema que da nombre al área, con inclusión de zonas de escasa entidad de los Sistemas Regadio e Improductivo. Está constituido por ligeras pendientes, con escaso suelo bastante pedregoso ocupado antiguamente por extensos carrascales. Es una zona adecuada al aprovechamiento ganadero extensivo complementado con campos de forrajeras en malla con la masa arbórea existente. Pueden admitirse usos de carácter residencial en menor medida que en el Área de Protección C.

Art. 151. Medidas de Protección

Atenderá al mismo régimen de protección que el área C, definido en su artículo 149 .

SECCIÓN 5ª. ÁREA DE PROTECCIÓN SISTEMA PLASENCIA-ESQUEDAS. E

Art. 152. Definición

Abarca la totalidad del Sistema que da nombre al área, con inclusión de zonas del Sistema Regadio, en ocasiones relativamente extensas pero con una dispersión, que impide la delimitación de un área de protección específica. Está constituida por terrazas de tipo fluvial, de gran extensión y prácticamente llanas, con suelos bastante profundos, adecuados para la producción cerealista, en rotación con cultivos oleaginosos. Sería adecuada la introducción de rotación del cereal con plantas forrajeras. La ubicación de usos residenciales en el área debe condicionarse al tipo de explotación agrícola.

Art. 153. Medidas de protección

Atenderá al mismo régimen de protección que el área, definido en su artículo 149 .

SECCIÓN 6ª. ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS

Art. 154. Definición

Integran estas áreas de protección los Bienes de Interés Cultural o Conjuntos de Interés Cultural existentes en el término Municipal, en su parte localizada en Suelo No Urbanizable

a). DELIMITACIÓN DE LA IGLESIA DE SANTA M^a LA MAYOR O COLEGIATA DE BOLEA: La Colegiata se declaró Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento por el Real Decreto del Ministerio de Cultura de 23 de febrero de 1983. La delimitación persigue la finalidad de crear un espacio de protección alrededor de ella, en evitación de alteraciones que perturben su contemplación.

b). CONJUNTO DE BODEGAS Y LAGARES DE PUIBOLEA: Se trata de un conjunto de bodegas excavadas en la ladera del cerro del Tozal que se encuentran en buen estado y con valores etnográficos importantes, que requieren su protección y conservación. Fueron declaradas bien Catalogado del Patrimonio cultural Aragonés por Orden de 4 de noviembre de 2001, del Departamento de Cultura y Turismo.

Art. 155. Medidas de protección

Se aplicarán las medidas de protección reguladas en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

SECCIÓN 7ª. ÁREAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Art. 156. Definición

Incluyen estas áreas las catalogadas en directivas europeas.

-LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC): Constituyen los ecosistemas a proteger para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los habitats naturales y de la fauna y flora silvestres, regulados por la Directiva 92/43/CEE. La superficie que ocupan en el término municipal es de 2.912,1 Ha. (Se define su delimitación en el Mapa que se adjunta)

-ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA):
Son zonas naturales para la conservación de la avifauna en extinción, reguladas por la Directiva 79/409/CEE. Su extensión en el Municipio es de 2.924,30 Ha.

Art. 157. Medidas de protección

Vienen reguladas por las Directivas señaladas en el artículo anterior, siendo fundamentalmente medidas medioambientales o de limitación de la caza.

Banastás, Agosto de 2009

EL ARQUITECTO

*Consta firma

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

