

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO I.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 1 Definiciones

Las definiciones contenidas en este artículo se corresponden con las recogidas en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Huesca.

1.1 Parcela

Se define como parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.

Se entenderán como condiciones de parcela, aquellas condiciones que afectan a las características geométricas de las parcelas.

Se define como lindero la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

1.2 Superficie Neta de la Parcela

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

1.3 Alineaciones

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en este P.G.O.U., que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

1.4 Rasantes

Son rasantes naturales o rasantes del terreno las cotas, sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el perímetro exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquél que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior.

Son rasantes oficiales las cotas establecidas por el P.G.O.U., con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son rasantes de vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia.

Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

En todo caso, las rasantes del vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

El plano de rasante inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos.

1.5 Definición de plantas de la edificación

Se denominará planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a más de 1,20 m. por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido.

Esta planta computará a efectos de edificabilidad en cualquier tipo de edificación.

Se denominará planta sótano a aquel nivel de edificación situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano no estará situada en ningún punto a más de 1,20 m. sobre el plano de rasante inferior del edificio.

Se denominarán plantas alzadas o plantas de piso aquellos niveles de la edificación situados por encima de la planta baja.

Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

La denominación común de planta de aprovechamiento de cubierta, situada ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como una planta habitable en cuanto deje espacios libres superiores a 1,50 metros.

1.6 Definiciones de alturas

La altura máxima visible del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio, (plano horizontal que pasa por

el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio (antes definido).

La altura en número de plantas es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja, las plantas alzadas, y las plantas sitas bajo cubierta que aprovechen el espacio existente entre la cubierta y el último forjado horizontal (dejando espacio vertical superior a 1,50 metros).

La altura de fachada se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada, y la rasante en dicho punto

Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.; la línea horizontal trazada a la cota de media de la unión de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

1.7 Edificabilidad

- 1 Se entiende por edificabilidad al coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja, plantas alzadas y aprovechamientos bajo cubierta, computando superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por dos o más lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable, al cien por cien.

- 2 Edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, excluidos los suelos de viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

1.8 Superficie útil y construida

- 1 Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc., correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.
- 2 La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

1.9 Altura libre de plantas

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior o techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se contemplan en las presentes ordenanzas, y con las debidas a elementos estructurales que limitarán a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m. de altura mínima. En cocinas, baños y pasillo se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Excepciones a la altura libre de plantas: los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación, no integral, de edificios.

1.10 Fondo edificado o edificable y profundidad edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

Profundidad edificable: es la distancia normal a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

1.11 Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que pueden incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

Ocupación máxima de parcela: es el porcentaje de la superficie de la parcela que puede ocuparse por la edificación o, en su caso, por la planta sótano. Para contabilizar la superficie ocupada se proyectará sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación incluidos los vuelos, terrazas y porches

1.12 Vuelos

Vuelos: Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial. Se pueden dividir en:

- 1.- Cuerpo volado: Plataforma que tiene al menos dos de sus lados como obra de fábrica.
- 2.- Balcón: Plataforma con barandilla, generalmente a nivel del pavimento de los pisos.
- 3.- Galería: Corredor amplio, generalmente en plantas alzadas, con pared en un solo lado.
- 4.- Mirador o tribuna: Galería de fachada en voladizo con su cerramiento constituido por carpintería y acristalamiento y que puede abarcar una o más plantas de altura.
- 5.- Marquesina: Cubierto, generalmente realizado en materiales ligeros, que se adosa longitudinalmente a los paramentos sobre huecos de fachada, atrios, escalinatas, portales o escaparates.
- 6.- Alero: Borde inferior de la cubierta que sobresale de la fachada.
- 7.- Alero corrido: Alero en prolongación de la vertiente de cubierta, sin solución de continuidad.

Salvo en caso de rehabilitación o propuestas de planeamiento que concreten otra solución, los vuelos no se situarán a menos de 2,80 m. en calles de tráfico ligero y ocasional para paso de personas y vehículos ligeros cuyo gálibo sea menor de 2,20 m. y de 3,80 m. en calles de tráfico, de paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y que tengan un gálibo mayor de 3,30 m

.1.13 Interpretación:

En cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones de estos conceptos prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural y menor impacto ambiental y paisajístico.

En lo no previsto o regulado específicamente en estas ordenanzas se aplicarán las Normas subsidiarias y complementarias de planeamiento de la provincia de Huesca.

Art.2 Tipos de ordenación

La edificación que se realice en las distintas clases de suelo, al amparo de estas ordenanzas atenderá a los siguientes tipos:

- **2.1. Suelo urbano Consolidado 1. (S.U.1) Ordenación por alineación a vial.-** Es aquella en que la edificación, se sitúa obligatoriamente en la alineación fijada. Se aplicará en las zonas de Casco Antiguo considerándose como tales las áreas calificadas como SU1.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar y plurifamiliar, entre medianeras. Son compatibles con dicho uso principal el hostelero, almacenaje, equipamientos, (enseñanza, religioso y cultural). Se admite el uso de garaje en plantas bajas. Será necesario que las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad reguladas en el capítulo II de estas ordenanzas y la superficie útil de la vivienda será mayor ó igual a 65 m².

Profundidad Edificable: 12 metros.

Ocupación: No se fija.

Altura máxima: 8,75 m. correspondiente a 3 plantas.

Altura total: 12,00 metros.

Retranqueos: No se fijan.

Parcela mínima: No se fija.

Alineaciones: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.

El número máximo de plantas se fija para la calificación Casco Antiguo, SU1, para los núcleos de Berdún, Biniés, Martes y Villarreal en cuatro: planta baja, dos plantas alzadas y un aprovechamiento bajo cubierta (PB + 2 PA + 1 AC). En Berdún, en los Paseos del Paco y del Solano dicho nº de plantas podrá ser de una planta más, dado el desnivel de una planta existente entre las rasantes de los Paseos y las calles interiores a las cuales dan las edificaciones. Para el núcleo de Majones se fija un nº máximo de tres plantas, (PB + 1 + BC), con una altura máxima de 6,00 metros y total de 9,00 metros.

- **2.2. Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado residencial (S.U.2 y SUNC). 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. Se aplicará en las zonas calificadas como SU2 y en el suelo urbano no consolidado SUNC de uso residencial.

Usos permitidos: Residencial unifamiliar y plurifamiliar, aislada ó pareada. Son compatibles con dicho uso principal el hostelero, almacenaje, equipamientos, (enseñanza, religioso y cultural). Se admite el uso de garaje en plantas bajas.

Será necesario que las viviendas cumplan las condiciones de habitabilidad reguladas en el capítulo II de estas ordenanzas y la superficie útil de la vivienda será mayor ó igual a 65 m².

Profundidad Edificable: 12 metros.

Ocupación: No se fija

Altura máxima: 6,00 m. correspondiente a 2 plantas.

Altura total: 9,00 metros.

Retranqueos: A fachada y linderos de parcela, de 3 metros

Parcela mínima: 300 m². Las parcelas con superficie inferior cuya configuración mediante justificación catastral sea anterior a la aprobación del plan mantendrán la condición de parcelas mínimas.

Alineaciones: Las señaladas en los planos de alineaciones y rasantes.

Fachada mínima: 6 m. lineales.

En los casos en que el desnivel existente entre la rasante de fachada y la parte interior de la parcela a la cual dé la edificación, supere la altura de una planta, podrá incrementarse el número de plantas y la altura máxima en dicha zona interior en una planta más, es decir como en la calificación Casco Antiguo, SU1.

- **2.3. Suelo urbano consolidado 3 (S.U.3). Ordenación por edificación aislada,** destinada a la construcción de viviendas de protección oficial en el núcleo de Berdún, a la que le corresponden las siguientes determinaciones y parámetros:

Usos permitidos: Residencial plurifamiliar de protección oficial. Son compatibles con dicho uso principal el hostelero, almacenaje, equipamientos, (enseñanza, religioso y cultural). Se admite el uso de garaje en plantas bajas.

Ocupación: No se fija.

Edificabilidad: 1,2 m²/m² sobre parcela neta.

Altura máxima: 7 m. correspondientes a 2 plantas.

Respecto a la medición de alturas en edificaciones en parcelas en las que se produzcan resaltes o muretes de contención, tanto si dan frente a un vial como si son interiores a la misma, dicha altura podrá medirse respecto a la rasante del terreno natural, a una distancia de 5 m. de dicho frente del resalte o murete.

Altura total: 9,00 metros.

Retranqueos: No se fijan.

Parcela mínima: 100 m².

Alineaciones: El ancho del vial frontal será de 6 metros, y el del peatonal posterior será de 3 m. Dicho vial peatonal conectará únicamente con un espacio libre público, que ocupará la superficie restante de la parcela municipal.

Fachada mínima: 6 m. lineales.

- **2.4. Suelo Urbano consolidado Industrial y Terciario. (SUIT)**

Corresponde este uso a las parcelas situadas junto a la fábrica de sacos, naves de la cooperativa, fábrica de embutidos y talleres mecánicos junto a la carretera nacional.

Usos permitidos. Pequeña y mediana industria en sus diversas especialidades y variantes.

Condiciones de volumen.:

1. **Parcela mínima:** 200 m².
2. **Número máximo de plantas:** 2.
3. **Altura máxima:** 6 m.
4. **Ocupación máxima.** No se fija.
5. **Fachada mínima:** 6 m. lineales.

Condiciones estéticas y de protección. Se permiten las cubiertas cuya pendiente sea la estandarizada en los pórticos prefabricados de hormigón. Se permite la utilización de materiales diversos en cubierta, siempre que se mantengan en tonalidades similares a la teja cerámica roja tradicional. Los paramentos de fachada se revocarán manteniendo los tonos grisáceos propios de tal revestimiento y podrán pintarse en tonos neutros de tonalidades terrosas claras.

Previamente a la concesión de licencias deberá realizarse las correspondientes obras necesarias para completar la urbanización como condición para merecer la calificación de solar.

- **2.5. Suelo Urbanizable. Sector uso industrial.** “Polígono Industrial Corona de Santa María”.

Sector de planeamiento parcial y Unidad de ejecución únicos.

Sistema de Actuación-Gestión: Cooperación.

Uso característico ó predominante: uso industrial.

Condiciones Urbanísticas.

Superficie total del sector: 135.063 m².

Edificabilidad global máxima: 0,4549 m²/m².

Determinaciones para el plan parcial:

Superficie de parcelas de uso industrial: 75.111 m².

Edificabilidad parcelas de uso industrial: 0,8 m²/m².

Superficie zona equipamiento polivalente: 5.404 m².

Edificabilidad zona equipamiento polivalente: 0,25 m²/m².

Superficie máxima edificable: 61.440 m².

Espacios libres de uso público, equipamiento y viales: 59.952 m².

- **2.6 Suelo No Urbanizable.**

Todas las clases de suelo no urbanizable protegido (**SNUE**), según sus diferentes características, (Zepas, regadíos, etc.,) aparecen en el plano del conjunto del término municipal a escala 1/25.000 y regulados en los usos de esta normativa:

SNU EN.- Ecosistemas Naturales

SNU EP.- Ecosistema Productivo Agrario

SNU EC.- Patrimonio Cultural

SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias

El resto de suelo no urbanizable, es genérico en su totalidad, (**SNUG**) con cinco áreas (**SNUAG**), diferenciadas en el mismo, en las denominadas eras de Poilos, (carretera de Berdún a Martes), y eras de Santa María, (carretera de Berdún a Biniés),

en Martes, en Villarreal y en Biniés; de tolerancia agrícola-ganadera, por la existencia de numerosas instalaciones ganaderas actualmente.

En el suelo no urbanizable genérico, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que no impliquen residencia y que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Departamento de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. (23. Ley 5/1999 Urbanística de Aragón - LUA)

CAPITULO II.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Art. 3 Condiciones generales

En todas las edificaciones a realizar en los núcleos, en los casos de rehabilitación integral de edificios, salvo en circunstancias especiales de protección de la tipología tradicional, se aplicarán las condiciones exigidas para las viviendas de protección oficial y las contenidas en los artículos siguientes:

Art. 4 Programa mínimo residencial. Superficie mínima de vivienda.

El programa mínimo de una vivienda será el compuesto por:

- Un dormitorio de 2 camas
- Un cuarto de estar
- Una cocina
- Un baño con lavabo, inodoro y bañera de dimensión mínima 1,40 m. ó ducha

La superficie total útil de la vivienda no podrá ser inferior a 65 m².

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar.

Las viviendas tendrán condición de exterior.

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en ella existe como mínimo una estancia de superficie útil superior a 10 m². que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a la calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro, en una longitud de 3 m., y que el patio esté comunicado con una calle o espacio público mediante un paso de al menos 3 m. de anchura.

Las calles y espacios públicos no exigirán esa condición del círculo inscribible.

El hueco será al menos de la décima (1/10) parte de la superficie de la estancia.

Art.5 Condiciones específicas

5.1 Ventilación.

Las habitaciones, cuartos de estar y cocinas, tendrán ventilación directa al exterior, con huecos de dimensión superior a un décimo (1/10) de la superficie de la planta.

No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior, salvo que la superficie de huecos de la habitación que den a la galería, e igualmente las de la galería a la fachada sea de 1/4 de la superficie de la habitación.

A estos efectos, se considerará como ventilación exterior, la que se abra a un patio de dimensiones suficientes de acuerdo con el apartado siguiente:

En aseos, retretes y baños interiores, se ventilará como mínimo a patios de 2 x 2 m., admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación que sobresalgan 50 cm. sobre la cubierta y siempre que cumplan lo previsto en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

5.2 Patios.

Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 9 m². con dimensión mínima igual o superior a 3 m.

La dimensión de los patios hará posible inscribir en éstos una circunferencia de radio igual o mayor al tercio de la altura del patio, medida desde el suelo del patio a la coronación de los paramentos que lo circundan.

En los patios la altura no será mayor que la obligada en el exterior medida sobre el perfil del terreno y no sobre el suelo del patio (en el caso de que éste sea más alto).

5.3 Dimensiones mínimas habitables.

Las dimensiones mínimas de las viviendas serán las siguientes:

	Superf.	Volum.	Lado mín.
- Dorm. 2 camas	10 m2.	25 m3.	2,5 m.
- Dorm. 1 cama	6 m2.	15 m3.	2,0 m.
- Sala-estar	18 m2.	35 m3.	3,0 m.
- Cocina	5 m2.	15. m3.	1,6 m.
- Aseo	3 m2.	6 m3.	1,4 m.
- Sala-cocina	21 m2.	45 m3.	3,0 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 1 m. En los vestíbulos la anchura mínima será 1,20 m.

En edificios abuhardillados, la medición de las estancias mínimas se hará a una planta imaginaria elevada 1,50 m. sobre la rasante del piso.

5.4 Dimensiones de accesos: portales y escaleras.

Cuando desde un portal se accede a más de una vivienda, el portal tendrá una superficie mínima de 4 m². con dimensión mínima de 2 m.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1 m. salvo en escaleras curvas, en las que será de 1,20 m. Los peldaños de las escaleras tendrán:

- Altura máxima de tabica de 18,50 cm.
- Las dimensiones de la huella y contrahuella deberán adaptarse a lo señalado en el Código Técnico de la Edificación
- El número máximo de peldaños en un tramo será de 16.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

5.5 Escaleras interiores de vivienda.

Se prohíben en el interior de las viviendas las escaleras de caracol o las denominadas "en pañuelo" que no presenten en el centro de la misma una dimensión de 28,5 cm. en una distribución y diseño racional del peldañado y mesetas.

5.6 Revestimientos.

Los cuartos de aseo deberán estar revestidos de azulejos u otras materias impermeables hasta 2,00 metros de altura en paredes y en suelos.

5.7 Sanitarios.

En el cuarto de aseo se incluirán, al menos: inodoro, lavabo y bañera o ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero.

Los aparatos sanitarios, fregaderos y lavabos irán provistos de un cierre hidráulico: serán obligatorios los sifones registrables y accesibles.

Art. 6 Obras de rehabilitación

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este capítulo, el Ayuntamiento podrá conceder exenciones justificadas al cumplimiento del mismo.

Art. 7 Condiciones higiénico-sanitarias en locales comerciales e industria.

En locales comerciales la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m². salvo autorización municipal expresa.

Los locales industriales tendrán superficie mínima de 25 m².

En todos los locales se dispondrán aseos en número mínimo para cumplir con las exigencias de la normativa laboral, exigiéndose al menos un lavabo e inodoro por local, y ampliándose en razón de la superficie y número de trabajadores.

CAPITULO III.- ORDENANZAS SOBRE CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

Art. 8 Condiciones generales

Las condiciones de la edificación, en cuanto a sus condiciones estéticas así como en cuanto a las especificaciones sobre materiales, se adaptarán en las zonas S.U 1, S.U. 2, S.U. 3 y SUNC al contenido de este capítulo.

Art. 9 Edificios objeto de especial protección.

Son edificios con características generales ó particulares propias de la arquitectura tradicional incorporados al Catálogo de este PGOU, en los cuales en caso de intervención total ó parcial, deberán conservarse aquellos elementos arquitectónicos ó compositivos singulares, (chimeneas, aleros, ventanas, balcones, portadas de sillería, escudos heráldicos, etc.,). Se han clasificado los siguientes:

Berdún:

- Casa Lacadena
- Casa Pérez
- Casa María Rosa
- Ayuntamiento antiguo (fachada)
- Casa Esclarín
- Casa Juan Navarro
- Casa Oliván
- Ayuntamiento nuevo

Biniés:

- Castillo
- Casa Fustero
- Casa Espierri

Majones:

- Casa Orduna
- Casa Samitier
- Casa Pascual López

Martes:

- Palacio Lacadena
- Casa Marco
- Casa Músico
- Casa Nicolás (ó Casa Soledad)
- Ayuntamiento antiguo(fachada)
- Torre defensiva junto al puente del río Aragón

Villareal de la Canal:

- Casa Calderero
- Casa Chaca
- Casa La Plaza
- Casa Carpintero
- Casa-Palacio de Jordán
- Palacio de Jordán (Torreón)

Previamente a cualquier intervención calificada de obra mayor en estos edificios se deberá presentar un Anteproyecto que defina el alcance de la intervención y el grado de protección. Dicho Anteproyecto deberá someterse a informe preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Art. 10 Obras de reforma o rehabilitación.

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

- a) Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, o que estando ocultos, formen parte de la primera edificación.
- b) La justificación de la innecesariedad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental, se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación, suscrita por un arquitecto y acompañada de documentación suficiente.

Art. 11 Integración en el entorno.

Las nuevas construcciones, o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar y acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico en que se encuentren. Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante. El Ayuntamiento y los órganos competentes para la concesión de una licencia o para su informe previo deberán evaluar dichos aspectos, para lo que los proyectos deberán incluir los documentos necesarios para el análisis. A la vista de dicha documentación, el Ayuntamiento o el órgano competente para la concesión o informe previo de la licencia podrá exigir modificaciones del proyecto con el fin de adecuarlo a dicho entorno, respetando las condiciones de edificabilidad. Se tendrán en cuenta los aspectos relativos a la composición arquitectónica tradicional de la zona.

Art. 12 Tamaño y estética de las edificaciones.

El tamaño de una edificación en relación con las circundantes, es uno de los factores que más pueden afectar al patrimonio cultural, arquitectónico o paisajístico existente. Por ello, se prohíbe expresamente la ejecución de edificaciones que por su contraste con las existentes tiendan a significarse, para evitar la confusión en la lectura del espacio urbano y para que su jerarquización se produzca en beneficio del colectivo municipal. Se prohíben los edificios de fachada lineal mayor de 15 m.,

debiendo mediante decalaje de alturas, cubiertas, retranqueos u otros recursos, presentarse como la unión de diferentes volúmenes.

Art. 13 Fachadas

El tratamiento de fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos de la edificación circundante, y utilizará materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas no distorsionantes con aquéllas. El material a emplear en las nuevas edificaciones será el revoco, pintado en colores terrosos claros, nunca blanco, y la mampostería o aplacado de piedra de la zona (no de otras procedencias) pero colocado y con dimensiones de las piezas, similares a las de las mamposterías. Esta mampostería se unirá con mortero bastardo de cal y cemento semejante al antiguo de cal y sin llaguear o aparejado a hueso.

En particular y salvo que se justifique otra solución las edificaciones se realizarán conforme a las siguientes normas:

- a) Los materiales de fachada tendrán tonos de colores tradicionales en el lugar, con predominio de los colores terrosos.
- b) En obras de reforma o rehabilitación se prohíben rejuntados que desvirtúen el material original existente.
- c) Los huecos en balcones, ventanas y galerías tendrán proporción vertical o cuadrada, en el conjunto de la edificación tradicional.
- d) Los huecos en planta baja no deberán utilizar otros tamaños ni ritmos previstos en el resto de la fachada.
- e) Se conservará el ritmo de huecos y vanos que forman una constante comparativa predominante en el entorno.
- f) Los medianiles que puedan permanecer descubiertos se tratarán con materiales de fachada.
- g) Los muros deberán ser continuos, sin ningún tipo de interrupción y sin manifestarse los forjados en fachada.

Art. 14 Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical (salvo que queden dentro de una tribuna acristalada) siendo la relación de anchura a altura de 1 a 1,4/1,6 m. Se prohíben igualmente los vidrios amarillos. Se permitirán huecos de proporción cuadrada únicamente en los siguientes casos:

- Ventanas de dimensiones < 65 cm.
- Huecos de lucanas
- Ventanas rematadas en arco

No se admitirá la sistemática agrupación de ventanas por machones inferiores a 65 cm. de anchura. Los cabeceros y dinteles podrán ser de piedra, hormigón abujardado o madera tratada en autoclave con creosota u óxidos metálicos, con escuadría mínima de 15 x 15 cm. El alféizar de las ventanas, será de losa de piedra, con un espesor mínimo de 5 cm. volando sobre el paramento de fachada por lo menos 3 cm. Podrán ser también de hormigón moldurado. Los marcos de los contraventanos de fachada irán remetidos en las jambas, admitiéndose enrasadas en

fachada, siempre que sean de madera tratada en autoclave, creosotadas o tratadas con óxidos metálicos con escuadría mínima de 12 x 12 cm.

Las puertas de garaje irán siempre remetidas en las jambas al menos 15 cm. y deberán ser de madera o revestidas de madera, o bien metálicas en colores oscuros.

Se admitirán soluciones diferentes a las señaladas en casos que estén debidamente justificados por responder a criterios de orientación, de necesidades de captación de energía solar, etc.

Art. 15 Persianas y carpintería exterior.

Se desaconseja el uso de persianas enrollables y demás cerramientos de carácter fijo y permanente que no corresponden al tipo de persiana tradicional, en aquellas fachadas que sean visibles desde espacios públicos.

Únicamente se permite para la carpintería exterior el uso de madera en formas simples y colores oscuros que faciliten su buen mantenimiento, y hierro, aluminio o PVC también en colores oscuros.

Art. 16 Vuelos abiertos

Se permiten los vuelos abiertos "sobre vía pública" con una profundidad máxima del 10% de la anchura de la calle, con valor absoluto máximo de 0,60 m. y a una altura señalada en el art. 1.12.

Art. 17 Vuelos cerrados.

Se permiten vuelos cerrados sobre la vía pública, tipo tribuna o mirador, con tratamiento básicamente acristalado (75%), y que ocupen como máximo el 50% de la anchura de la fachada no sobrepasando los 6 m. La dimensión máxima del mirador será de 2 metros y la separación entre dos de ellos será de 3 metros. Análogamente con el artículo anterior, la altura mínima de arranque será la señalada en el artículo 1.12. El saliente máximo de estos vuelos será del 10% de la anchura de la calle, con el valor absoluto máximo de 0,60 m.

Art. 18 Barandillas de balcones.

Se realizarán en madera o hierro mediante barrotes verticales y pasamanos de diseño sencillo y acorde con los modelos tradicionales de la zona. Las barandillas metálicas, se pintarán preferentemente con pintura gris-plomo.

Art. 19 Bajantes de pluviales.

Las bajantes y canaleras vistas serán metálicas y de materiales nobles (cobre, cinc, fundición y aluminio esmaltado en colores oscuros ambos).

Art. 20. Pinturas.

Se prohíbe el barnizado de la madera en su color natural, debiendo previamente teñirse como medida de protección, en colores oscuros. Se recomienda el uso de creosotados y betunes.

Art. 21 Cerramiento de parcela. Tapias.

Los cercados o tapiados en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.) presentarán un espacio sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento. Los elementos anteriormente señalados podrán ir colocados sobre un murete de piedra del país o sobre un murete de hormigón abujardado de altura no superior a 1,20 m. En defensas de tráfico y pasamanos, se recomienda el uso de perfiles metálicos macizos.

Art. 22 Cubiertas.

22.1 Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas, quedando prohibidas las cubiertas planas, inspirándose para su diseño en la forma y volúmenes tradicionales del propio núcleo. En el caso de que fueran a más aguas se deberá justificar la solución debidamente. Se utilizarán materiales similares a los predominantes en el entorno, incluyendo elementos tradicionales (cornisas, aleros, arcos, etc.). Las cubiertas no podrán superar en ningún momento la altura máxima visible en la cumbrera. La inclinación de las cubiertas se limita al 50% como máximo y al 35 % como mínimo.

El plano de cumbrera no podrá sobrepasar en ninguno de sus puntos la altura de 3,00 m. medida sobre la línea ficticia de cornisa en dicho punto. No podrán abrirse en la cubierta huecos en más del 15% de la superficie de la cubierta, ni cuya dimensión sobrepase 1,50 m².

Salvo excepciones debidamente justificadas, no podrán abrirse lucernas o mansardas, sobresaliendo de la cubierta, salvo en el núcleo de Biniés. Podrán abrirse huecos (tipo “velux”) de pequeñas dimensiones, alargadas según la dirección de la pendiente y que guarden relación con los huecos de la fachada.

En las zonas SU2 y SU3 las cubiertas se dispondrán en forma que se produzca un notable predominio de la superficie del faldón que vierta sus aguas en un plano paralelo a la ladera. Quedan prohibidos los hastiales en las fachadas paralelas a las curvas de nivel.

Se evitará la reiteración y repetición de volúmenes y fachadas.

Los materiales de cubierta serán:

- Teja árabe curva, cerámica ó de hormigón, de colores semejantes a los de la teja tradicional, nunca negro.

22.2 Planos de cubierta: Los faldones de cubierta, verterán las aguas a fachadas no medianeras. No se permitirán los cuerpos de edificio rematados en cobertizo, es decir, a una sola pendiente, a no ser que el cuerpo fuese adosado a un plano de fachada de un cuerpo mayor. En los casos de edificaciones con tres medianerías, tampoco se permitirá la cubierta con un solo faldón, resolviéndose el

vertido sobre finca propia, mediante pequeños "callizos", resueltos de tal forma que no se produzcan filtraciones ni en la propia finca ni en las colindantes.

22.3 Pendiente de Cubierta: Es la proporción entre las proyecciones vertical y horizontal de un faldón y estará comprendida entre 35% y 50% respecto al plano horizontal

22.4 Alero: Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada. Podrán volar sobre la calle desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, con un mínimo de 40 cm. aunque la calle tenga menos de 4 m. y si el alero se encuentra a más de 3,5 m. sobre la rasante, hasta 1/6 del mismo ancho, con un máximo de 0,60 m. en todos los casos. Se exigirá el mayor cuidado en el diseño y durabilidad de los elementos empleados por ser parte fundamental en la composición y protección del edificio. Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble y una resistencia notable al deterioro. En caso de ser pintados se hará en tonos oscuros. Los materiales a emplear serán: piedra, hormigón moldurado, madera maciza (escuadría mínima en canetes 12 x 15 cm.).

La tabla será de un grosor mínimo de 3 cm. y no se autorizará el barnizado natural, debiéndose tratar con un fuerte oscurecido.

22.5 Línea ficticia de cornisa: Es la línea horizontal de encuentro del plano superior de cubierta y el plano de fachada. Si las líneas de quiebro de un edificio están a distinta altura, la altura respecto de la cumbrera será medida desde la media entre las líneas de quiebro. La altura de la línea de quiebro podrá medirse en los dos niveles del terreno A y B siempre que entre los puntos de fachada exista una diferencia de nivel superior a 2 m.

22.6 Línea de cumbrera: Es el encuentro más alto entre los faldones. Deberá ser siempre una línea horizontal o en caso contrario, habrá de justificarse geoméricamente en base a razonamientos constructivos insuperables y nunca motivado por otra conveniencia. La altura de cumbrera no rebasará la línea de quiebro más de 3,00 m. o, en su caso, la línea media de quiebro.

Art. 23 Lucanas.

No se permiten con carácter general.

En casos excepcionales, y debidamente justificado, se permitirán fuera del sólido edificable, en número de una por edificio siempre que respondan al tipo y dimensiones, que se señalan más adelante. Estas ventanas se entenderán y diseñarán estrictamente como tales y no servirán como recurso de ampliación del espacio bajo cubierta. El Ayuntamiento valorará expresamente en cada caso la idoneidad de la propuesta.

La superficie de los planos de cubierta ocupado por las lucanas no superará el 3% de la superficie éstos. La altura de las lucanas desde la base a la línea de quiebro de la misma lucana, no será superior a 2,20 m. La separación entre lucanas será al menos de una vez la anchura de la mayor de ellas y no podrá ser menor de 1,50 m. La distancia mínima de una lucana a testero, medianil o piñón será al menos de 1,50 m.

Las cubiertas de las lucanas volarán al menos 15 cm. en los faldones laterales y 25 cm. en el frente. El frente de la lucana no se podrá forrar de teja. Las esquinas de la embocadura de las lucanas tendrán acabados de jambas y con pilares continuos de: madera, piedra, chapa de bronce, etc. con una dimensión mínima de 15 x 15 cm.

Art. 24 Chimeneas.

En consonancia con los materiales de fachada, las chimeneas serán de piedra o revoco y estarán rematadas con losa plana también de piedra o de hormigón de similares características y espesor.

En cuanto a la forma y dimensiones, podrán ser tronco-cónicas al modo tradicional y su dimensión en planta se proporcionará con respecto a la del faldón de cubierta en el que se encuentren, y en altura en función de su posición respecto a la cumbrera o cernillón.

Art. 25 Altura reguladora de fachada.

Es la alcanzada por el alero, medida en el punto medio del tramo de fachada que corresponda, según la pendiente del vial, a escalonamientos tales que el forjado-suelo de planta baja, se encuentre simultáneamente como máximo a + 1,20 m. en rasantes inclinadas o a + 0,15 m. en rasantes horizontales. La altura reguladora máxima se fija para los distintos tipos de ordenación en el artículo 2 de estas Ordenanzas. La dimensión máxima de separación del plano inferior de los aleros y el paralelo a éste que contiene la intersección de los planos de fachada y cubierta (línea de quiebro) será de 80 cm.

Art. 26 Altura en número de plantas.

El número máximo de plantas se fija para la calificación Casco Antiguo, SU1, para los núcleos de Berdún, Biniés, Martes y Villarreal en cuatro: planta baja, dos plantas alzadas y un aprovechamiento bajo cubierta (PB + 2 PA + 1 AC). En Berdún, en los Paseos del Paco y del Solano dicho nº de plantas podrá ser de una planta más, dado el desnivel de una planta existente entre las rasantes de los Paseos y las calles interiores a las cuales dan las edificaciones. Para el núcleo de Majones se fija un nº máximo de tres plantas, (PB + 1 + BC), con una altura máxima de 6,00 metros y total de 9,00 metros.

Art. 27 Altura visible.

Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de la altura máxima en cada caso, añadiéndole la altura desde dicha cota a la cumbrera considerando la pendiente máxima permitida, (50%), y la profundidad edificable genérica de 12 metros, es decir 3,00 metros.

Art. 28 Profundidad edificable.

La profundidad edificable es con carácter general la de 12 m. a partir de las alineaciones marcadas. La utilización del espacio libre interior de la parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo un 50% del espacio libre interior de la parcela. Esta ocupación se podrá aumentar hasta el 70% por exigencias de las instalaciones agropecuarias. En los casos de rehabilitación de edificios, podrá mantenerse el fondo edificable existente, aún cuando supere el establecido con carácter general.

Art. 29 Longitud de fachada.

La longitud máxima de fachada se fija en 15,00 m. (ver art. 16 sobre condiciones estéticas de la edificación). En los casos, en que la fachada a construir tenga mayor dimensión, se deberá plantear en un tramo de longitud mínima 5,50 mts. retranqueada de la calle un mínimo de 3 metros.

Art. 30 Fachada mínima.

Se establece una fachada mínima de 6 m. Cuando una parcela tenga una fachada inferior a la mínima y conste inscrita en el Registro de la Propiedad como tal, con anterioridad a la aprobación inicial de este P.G.O.U. se considerará edificable, si se justifica además el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Art. 31 Retranqueos.

Se admite como optativo, en los casos de fachadas menores de 15,00 m. el dejar un espacio libre privado en la fachada y retirar la edificación un mínimo de 3,00 m., respecto a la alineación oficial. Cuando la longitud del volumen planteado rebase los 15,00 m., este retranqueo se hará obligatorio a partir de dicha longitud. El retranqueo no supondrá una disminución de la profundidad edificable que será igual a la de los casos en que no exista, es decir, de 12,00 m.

También se admite la posibilidad de separar la edificación de la medianera una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y siempre que se resuelvan los problemas de medianerías antiguas que quedaren al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales con las fachadas antiguas.

El suelo no ocupado en el frente de parcela, deberá ser urbanizado con tratamiento de pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra, se hará con tapia de mampostería de piedra del país de 1,20 m. de altura máxima.

Art. 32 Edificabilidad.

La edificabilidad viene definida por la profundidad edificable y gálibo máximo del edificio para las zonas calificadas como Residencial Casco Antiguo, SU1, por Ordenación Aislada SU2 y SUNC, y por las condiciones de volumen establecidas para la calificación SU3.

Art. 33 Usos permitidos.

Los usos permitidos en el Suelo Urbano calificado como SU1, SU2, SU3 y SUNC son los siguientes:

- Residencial (de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda establecidos)
- Hotelero y Hostelero
- Comercial
- Aparcamiento en planta baja.
- Deportivo
- Religioso
- Sanitario
- Socio-cultural
- Ganadero calificado como de carácter familiar
- Almacenaje, pequeña industria y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 250 m²)

TITULO II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO

Art.34 Suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano consolidado de las zonas SU1, SU2, SU3 y SU4 las determinaciones del Plan serán directamente ejecutables. Los propietarios cumplirán con las obligaciones definidas legalmente en el régimen jurídico del suelo urbano consolidado debiendo:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, debiendo proceder a la ejecución de la conexión de todos los servicios urbanísticos en las condiciones que sean fijadas por el Ayuntamiento.
- Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas en el Plan con los límites que señale la ley.
- Regularizar las fincas cuando así fuere preciso.

Art 35. Suelo urbano no consolidado.

En el suelo urbano no consolidado será exigible la ejecución sistemática en el ámbito de las unidades de ejecución delimitadas en el Plan. Los propietarios cumplirán con las obligaciones definidas legalmente en el régimen jurídico del suelo urbano no consolidado previamente a la obtención de las correspondientes licencias, exceptuando las reparaciones de las edificaciones ahora existentes en estos ámbitos.

No se establece plazo de ejecución.

CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art 36. Suelo urbanizable delimitado. “Corona de Santa María”. Uso industrial.

En el sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial será exigible la ejecución sistemática mediante una sola unidad de ejecución. El Ayuntamiento como único propietario de los terrenos existentes redactará el correspondiente Plan parcial y procederá a la urbanización.

No se establece plazo de ejecución.

Las determinaciones generales son las siguientes:

Superficie total del sector: 135.063 m².

Edificabilidad global máxima: 0,4549 m²/m².

Determinaciones para el plan parcial:

Superficie de parcelas de uso industrial: 75.111 m².

Edificabilidad parcelas de uso industrial: 0,8 m²/m².

Superficie zona equipamiento polivalente: 5.404 m².

Edificabilidad zona equipamiento polivalente: 0,25 m²/m².

Superficie máxima edificable: 61.440 m².

Espacios libres de uso público, equipamiento y viales: 59.952 m².

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art.37. Definición y delimitación.

37.1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurran alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, Culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

37.2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como **suelo no urbanizable especial (SNUE)** todo el suelo no urbanizable del término municipal

que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

- SNU EN.- Ecosistemas Naturales:

- EN.1.- L.I.C. San Juan de la Peña y Oroel
- EN.2.- L.I.C. Foz de Biniés
- EN.3.- Z.E.P.A. Carrizales del río Aragón

- SNU EP.- Ecosistema Productivo Agrario:

- EP.1.- Regadío social.

- SNU EC.- Patrimonio Cultural:

- EC.1.- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.
- EC.2.- Camino de Santiago

-SNU ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

- ES.1.- Carreteras
- ES.2.- Vías Pecuarias
- ES.3.- Línea Eléctrica de Alta Tensión

37.3. Se califican como **suelo no urbanizable genérico (SNUG) y (SNUAG)** aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

37.4 La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Art. 38. Régimen urbanístico.

38.1. Conforme al artículo 21 de la LUA, los propietarios de terrenos

clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

38.2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

38.3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

38.4. Con independencia de las limitaciones específicas sobre usos y edificación que contienen estas Normas, se establecen las siguientes determinaciones generales:

a) Se prohíben expresamente las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

b) Con carácter general, únicamente se permiten las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y utilización de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Podrán autorizarse otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar o infraestructuras hoteleras o de servicios, en las áreas en que tales usos sean admitidos por estas Normas, según su regulación particular. El procedimiento para su autorización será el establecido en los artículos 23 a 25 de la Ley 5/1995, Urbanística de Aragón y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística, o legislación vigente en el momento.

Art. 39. Superposición de protecciones.

39.1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

39.2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Art. 40. Parcelaciones rústicas.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Art. 41. Condiciones de la parcelación.

41.1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a cuatro mil (4.000) m² en el suelo de regadío o a veinte cinco mil (25.000) m² en suelo de secano.

41.2. Las edificaciones que se permitan en el suelo no urbanizable tendrán afectada una parcela de terreno, constando así el registro de la propiedad, que deberá tener la superficie mínima establecida en el apartado anterior para cada tipo de suelo.

41.3. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

41.4. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/ 1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

41.5. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m² de superficie mínima en regadío y 20.000 m² en secano. En

ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Se exceptúan de cumplir las condiciones dimensionales indicadas en el párrafo anterior las parcelas sobre las que vayan a realizarse construcciones vinculadas a explotaciones agrarias y ganaderas, salvo las dedicadas al porcino, siempre que no incluyan residencia de personas, que las parcelas tengan, al menos, 4.000 metros cuadrados en suelo de regadío y 10.000 metros cuadrados en secano, y que pueda acreditarse documentalmente que constituirían fincas independientes antes de la aprobación definitiva de este PGOU, así como la condición de agricultor o ganadero profesional del interesado.

También se exceptúan de cumplir esta condición los almacenes agrícolas descritos en estas normas.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

41.6. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

41.7. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

41.8. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

41.9. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir

lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Art. 42. Caminos rurales y cierres de fincas en suelo no urbanizable.

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

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

42.3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

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

42.5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

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

Art. 43. Clasificación de usos.

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica:

1. Uso productivo rústico. (artículo 44) Este concepto incluye la explotación

agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Usos de cultivo

b) Explotaciones agrarias y ganaderas

c) Usos extractivos

2. Actuaciones de interés público general. (artículo 45) Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

a) Actuaciones de protección y mejora del medio

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

c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas

3. Actuaciones específicas de interés público. (artículo 46) Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 25 de la ley 5/1999, Urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

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

c) a 3.g) Servicios públicos, usos recreativos, terciarios y asimilables a los de carácter dotacional y de infraestructura, cuando requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4. Uso residencial. (artículo 47) Se definen los siguientes subgrupos:

a) Vivienda asociada a un uso permitido rural, de interés público general o especial, considerada como uso complementario del principal.

b) Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a otros usos productivos

Art. 44. Usos productivos rústicos.

44.1 Usos de Cultivo (a)

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones

agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura. Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los derivados del Plan de transformación de los regadíos sociales de la Canal de Berdún que se ejecutarán conforme a su proyecto y declaración de impacto aprobados.

44.2 Explotaciones agrarias (b)

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan,

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación. Si dicha justificación no existe o se

estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

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

44.3 Explotaciones ganaderas (b)

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas, excepto las destinadas a ganado porcino y/o cunícola.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Se clasifican de acuerdo con el Decreto mencionado en:

- Explotaciones domésticas
- Pequeñas explotaciones
- Explotaciones productivas o industriales

La asignación de las explotaciones a cada una de las tres categorías, según especies animales y el número de cabezas, responderá al anejo 1 de la directriz.

4. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

44.4 Usos extractivos (c)

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no

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

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Art. 45. Actuaciones de interés público general.

Actuaciones de protección y mejora del medio, y usos vinculadas a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras e infraestructuras públicas.

Comprenden las modalidades siguientes:

45.1. Actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o través de concesionarios (a). A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- a. a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- a. b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- a. c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales
- a. d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- a. e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- a. f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación
- a. g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

45.2. Actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora del medio (b), que comprenden:

- b. a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b. b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea

la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

b. c) Infraestructuras en desarrollo del Plan de regadíos sociales de la Canal de Berdún.

45.3. Las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas (c), como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de vehículos automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Se admite en esta clase de uso el de talleres de automóviles y bicicletas hasta 1.500 metros cuadrados, hoteles de hasta 40 habitaciones y 2.000 metros cuadrados de edificación, y bares y restaurantes con limitación de 100 plazas de comedor o de 120 metros cuadrados de superficie destinada al público.

Vinculada a estos mismos usos, se admite la venta de souvenirs, artesanía y productos típicos del país.

Art. 46. Actuaciones específicas de interés público.

Usos vinculados a actuaciones específicas de interés Público

46.1. A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, (LUA), podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la LUA.

46.2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida en el apartado siguiente, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo. Aun cuando en principio se les supone usos compatibles con esta categoría de suelo, su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos de evaluación ambiental.

46.3 Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano:

a. Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados

funcionalmente a una explotación agraria.

b. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen.

c. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos sólidos.

46.4 De carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.

a. Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como:

-Campamentos de turismo y áreas de acampada e instalaciones adecuadas a dicho fin.

-Cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.

-Usos deportivos al aire libre.

-Instalaciones recreativas y áreas de picnic. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a 30 metros cuadrados.

-Parques rurales.

-Centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza., instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella.

b. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de captación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio cultural, artístico y cultural.

c. Usos de carácter sanitario y asistencial que no puedan emplazarse en el medio urbano, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, y otros en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural.

46.5 Usos asimilables a los servicios públicos, como los de la Administración pública, fuerzas armadas, protección ciudadana, los cementerios y los centros emisores y de comunicaciones

Art. 47. Uso residencial.

47.1 Vivienda rural tradicional (a)

1. Se entiende por edificación tradicional rústica la existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene al tipo de “Pardina” tradicional del campo de La Canal, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas o ganaderas, como bordas, y pajares, asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

47.2 Vivienda unifamiliar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general o específico (b)

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

47.3 Vivienda unifamiliar aislada (c)

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 23 c) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda unifamiliar aislada en las situaciones que se indiquen en estas normas, cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en los artículos precedentes.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el artículo 41.5 de estas ordenanzas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo y de los dos anteriores, se considerará vivienda cualquier receptáculo susceptible de utilización como morada unifamiliar o individual o efectivamente utilizado como tal, con independencia de que su utilización sea estacionaria, o de que se trate de construcciones prefabricadas, desmontables o móviles, o de que no satisfagan los programas y calidades considerados como mínimos por estas normas y por la regulación sectorial aplicable.

Art. 48. Construcciones e instalaciones sujetas a autorización especial.

48.1. En las categorías del suelo no urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la calificación del suelo que en función suya se les haya asignado, podrán autorizarse, conforme al procedimiento especial descrito por la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, las construcciones e instalaciones que puedan ser consideradas de interés público y deban emplazarse en el medio rural.

48.2. Para la tramitación de los procedimientos especiales de autorización que correspondan a declaraciones de interés público en suelo no urbanizable se requerirá acompañar la solicitud, al menos, por los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros, de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (si es necesario, con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones).

b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:

- Situación en relación con el plan general.

- Los edificios más próximos (al menos en un radio de 500 metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.

- La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con

las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.) Se graficiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como justificación de su potabilidad.

Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera, informe del organismo titular de ésta.

Se incluirá en todo caso un estudio de impacto de la implantación sobre la red de transporte.

d) Justificación de la propiedad de la parcela mínima mediante nota simple del Registro de la Propiedad. Dicha superficie deberá configurar una sola parcela registral; en caso contrario, la solicitud incluirá compromiso de agrupación a los efectos previstos en el párrafo siguiente. Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la finca sobre la que se solicite la declaración, de modo que se impida la futura división o segregación de la parcela.

e) Justificación de los medios económicos y financieros necesarios para la realización de la obra o instalación pretendida, acompañada de las garantías y fianzas que pudieran proceder para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de la autorización, como condición de la licencia inscribible en el Registro de la Propiedad.

f) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente; a título de ejemplo, se enuncian los siguientes:

- Informe previo de la Diputación General de Aragón o de la Comarca (Turismo) si se trata de hoteles, campamentos de turismo, etc.

- Informe previo de la Diputación General de Aragón o de la Comarca (Bienestar Social) si se trata de usos asistenciales especiales que incluyan residencia comunitaria.

g) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:

- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, si la finca se sitúa en zona de policía de ríos (franja de 100 metros).

- Informe de Patrimonio Cultural (D.G.A.) si la finca se sitúa en algunas zonas de protección del Patrimonio Cultural.

h) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta. En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

48.3. La resolución favorable del expediente de declaración de interés público a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación del interés público.

Art. 49. Calificación de los usos.

Para cada uno de los ambientes ecológicos básicos se establece una calificación de los usos según las siguientes categorías:

a) Incompatibles: aquellos usos, actividades o acciones que quedan prohibidas.

b) Compatible: aquellos usos, actividades o acciones que quedan autorizados y regulados bajo la reglamentación sectorial que les sea de aplicación.

Art. 50 Condición previa a los usos compatibles.

50.1. Se establece como condición previa a la autorización de cualquiera de los usos compatibles, en el suelo no urbanizable, la incorporación en los actos de su tramitación correspondiente de los Análisis de Impacto Territorial, que incluirán los requisitos y contenidos que se establecen en el artículo 37 de la Ley 11/ 1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio o legislación vigente en el momento.

50.2. La condición anterior será efectiva sin perjuicio de la obligatoriedad de realizar una Evaluación de Impacto Ambiental para los usos y actividades en que son exigidos por la reglamentación sectorial correspondiente a la propia Norma que lo regula: Real Decreto 1302/1986 de 28 de Junio; Real Decreto 1131/1988 de 30 de Septiembre y Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón o legislación aplicable en el momento.

Art. 51. Núcleo de población.

51.1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

51.2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando concurren al menos unas de las circunstancias siguientes:

- a) Se produce la división de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- b) Existen parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de utilización común.
- c) Se encuentran al menos tres viviendas en el interior de un círculo de radio doscientos (200) metros y con centro en cualquiera de ellas.
- d) Existe un conjunto residencial con tres o más familias con servicios urbanos comunes.

Art. 52. Edificaciones aisladas.

52.1. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial, pudiéndose realizar obras de ampliación que no supongan más de la cuarta parte de la superficie construida inicial, siendo inferior, en todo caso, la superficie construida resultante a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.

52.2. Las edificaciones recientes abandonadas, comprendiendo la definición las posteriores en su fecha de construcción al año 1.975, y siempre que no presenten valores arquitectónicos específicos, no serán susceptibles de rehabilitación.

52.3. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo anterior podrán mantener dicho uso, llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación,

Art.53. Nuevas edificaciones aisladas.

53.1. Se podrán levantar edificaciones aisladas en las diferentes zonas de suelo no urbanizable cuando sean admisibles para estas áreas los usos generadores de dichas edificaciones, en función de los usos definidos en estas Normas.

53.2. Con carácter general solamente estará justificada la edificación si está vinculada a los siguientes usos o actividades:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) Las actividades extractivas.
- c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- d) Los servicios al tráfico automovilístico.

53.3. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable podrán edificarse instalaciones para:

- a) Actividades deportivas y de ocio o recreo.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Instalaciones de utilidad pública o interés social.

53.4. Excepcionalmente, y bajo estricta justificación podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

53.5. Podrán realizarse edificios para vivienda unifamiliar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos admitidos, sin que exista en ningún caso la formación de núcleo de población.

53.6. Los edificios admitidos deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a la legislación agraria, y se adecuarán a las condiciones particulares que se establecen en estas Normas.

Art. 54. Condiciones particulares de la edificación vinculada a explotaciones agropecuarias.

Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

54.1 Caseta de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cumplirán los retranqueos a ejes de caminos que disponen las Normas Subsidiarias Provinciales.
- b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de fachada será inferior a tres (3,00) metros y la altura máxima total de cuatro cincuenta (4,50) metros.

d) La parcela mínima será de dos mil quinientos (2.500) metros, y cumplirá las condiciones de no formación de núcleo, descritas en el artículo 51 de estas ordenanzas.

e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de laja de piedra, no dispondrá de tabiquería interior ni de instalaciones y únicamente se podrá abrir un hueco además del correspondiente a la puerta de acceso con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado.

54.2 Almacén agrícola: Son aquellos edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor que dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados salvo en el SNUAG donde se incorpora la parcelación existente a la fecha de aprobación del Plan

b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento en el SNUG y al veinticinco (25) por ciento en el SNUAG y la edificabilidad será como máximo de 0,1 m²/m² en el SNUG y 0, 25 m²/m² en el SNUAG.

c) La altura máxima de fachada no será superior a ocho (8) metros y la altura máxima visible a doce (12) metros.

d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada y dieciocho (18) metros de anchura.

e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de cinco (5) metros en el SNUG y no menor de tres (3) metros en el SNUAG.

f) La construcción se hará con muros acabados con revoco de colores claros y cubierta en color que mimetice con el terreno.

54.3 Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos o residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que aprueban las Directrices Parciales sectoriales de Actividades Ganaderas. Se cumplirán igualmente las condiciones de tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad, y retranqueos fijados para los almacenes agrícolas en el punto B) anterior, en cuanto a la altura máxima de fachada será de cinco (5) metros y la máxima visible será de nueve (9) metros, y la edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a treinta (30) metros de longitud de fachada y veinte (20) metros de anchura.

Art. 55. Condiciones particulares de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

Estas edificaciones, por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

Art. 56. Condiciones particulares de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista.

56.1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (talleres, gasolineras, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquel (bares, restaurantes, moteles, etc.), localizados siempre en terrenos junto a las carreteras u otros viales asfaltados. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) El tamaño mínimo de la parcela será de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres, y estaciones de servicios. Cinco mil (5.000) metros cuadrados para hoteles, hostales y moteles.

b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 6/1993, de 5 de Abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón), y a los restantes linderos no inferior a la altura (h) de fachada del edificio, con un mínimo de cinco (5) metros.

c) La ocupación máxima será del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (PB+1÷AC), con una altura de fachada máxima de ocho (8,00) metros y una altura máxima visible de trece (13,00) metros.

e) El tamaño mínimo de las unidades edificatorias así como las dimensiones máximas de salientes y vuelos serán las establecidas para la edificación en la zona de extensión de casco de media densidad.

56.2. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

Art. 57 Condiciones particulares de la edificación vinculada a actividades de interés público

57.1. Comprende la edificación que se autorice como tal en función de lo establecido en los artículos 24 de la Ley 5/ 1999 LUA y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cumplirá las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca.

c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las señaladas en el artículo anterior

57.2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 58. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.

58.1. Conforme a lo establecido en esta normativa no se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos admitidos por las Normas, y solo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas, y en consecuencia se justifique la necesidad de la vivienda.

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

58.3. Las viviendas vinculadas al resto de usos admitidos se establecerán justificadamente en cada caso.

58.4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) No se podrá construir ninguna vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.

c) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.

d) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas y aprovechamiento de cubierta (PB+1+AC), con una altura máxima de fachada de siete (7,00) metros y una altura máxima visible de doce (12,00) centímetros.

e) Se deberá contar con la concesión de abastecimiento de agua y la autorización de vertido otorgada por la Confederación hidrográfica del Ebro con carácter previo a la concesión de la licencia.

f) Las condiciones estéticas serán las que se contemplan en esta normativa para el suelo urbano consolidado.

Art. 59. Condiciones particulares de la edificación vinculada al ocio y actividades lúdicas.

Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 57 para la edificación vinculada a actividades de interés público.

Berdún, 30 de septiembre de 2009