

TÍTULO PRELIMINAR/ DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAP. 1 OBJETO, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LA D.S.U.....	4
Artº. 1º.- Objeto.....	4
Artº. 2º.- Alcance y obligatoriedad. Marco Jurídico.....	4
Artº. 3º.- Ámbito material y territorial.....	5
Artº. 4º.- Ámbito temporal.....	5
Artº. 5º.- Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano.....	5
Artº. 6º.- Publicidad y emisión de Informe Cedula Urbanística.....	6
Artº. 7º.- Edificios fuera de ordenación.....	6
CAP. 2 RÉGIMEN DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA D.S.U.....	6
Sección 1º Régimen Urbanístico del Suelo y Estructura Territorial.....	6
Artº. 8º.- Suelo urbano y suelo no urbanizable.....	6
Artº. 9º.- Ámbito del suelo urbano.....	7
Artº. 10º.- Ámbito territorial del suelo no urbanizable.....	7
Artº.11º.- Zonas de Ordenación	7
Sección 2º Estructura de la propiedad.....	9
Artº. 12º.- Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.....	9
Artº. 13º.- Condiciones de solar.....	10
Artº. 14º.- Obligaciones inherentes al suelo urbano.....	10
Artº. 15º.- Alineaciones oficiales.....	10
Artº. 16º.- Estudios de detalle.....	10
CAP. 3 INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.....	11
Sección 1º Títulos habilitantes de naturaleza urbanística/Licencias urbanísticas.....	11
Artº. 17º.- Exigencia y modalidades.....	11
Artº. 18º.- Actos sujetos. Licencia/Declaración Responsable/Comunicación Previa.....	11
Artº. 19º.- Procedimiento de solicitud de licencias y documentación.....	12
Artº. 20º.- Licencias de actividades e instalaciones.....	12
Artº. 21º.- Caducidad de la licencia.....	13
Artº. 22º.- Obras y usos en curso de ejecución.....	13
Sección 2º Final de obras.....	14
Artº. 23º.- Comunicación al Ayuntamiento.....	14
Artº. 24º.- Limpieza de zonas públicas.....	14
Artº. 25º.- Suministros.....	14
Sección 3º Deber de Conservación/Ordenes de ejecución/Ruinas.....	14
Artº. 26º.- Deber de conservación y Ordenes de Ejecución.....	14
Artº. 27º.- Declaraciones de Ruina, supuestos, medidas, efectos y obligaciones.....	16
Artº. 28º.- Ruinas inminentes.....	17
Artº. 29º.- Alteración de la Ruina.....	17
Artº. 30º.- Solares con edificaciones hundidas y desescombros de ruinas.....	17
Sección 4º Disciplina urbanística.....	17
Artº. 31º.- Inspección de obras.....	17
Artº. 32º.- Inspección de actividades.....	18
Artº. 33º.- Infracciones y sanciones.....	19

TÍTULO I.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN/ ORDENANZAS EN SUELO URBANO

CAP. 1 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....	20
Artº. 34º.- Rasantes.....	20
Artº. 35º.- Parcela mínima edificable.....	20
Artº. 36º.- Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.....	20
Artº. 37º.- Proyectos de obras ordinarias.....	20
Artº. 38º.- Abastecimiento de aguas.....	21
Artº. 39º.- Evacuación de aguas.....	21
Artº. 40º.- Red de energía eléctrica y Alumbrado público.....	21
Artº. 41º.- Telefonía y Telecomunicaciones.....	21
CAP. 2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN /ORDENANZAS.....	22
Sección 1º Regulación de usos.....	21
Artº. 42º.- Ambientes de usos mayoritarios o dominantes.....	22
Artº. 42-Bis Regulación de los usos en las zonas de ordenación.....	24
<i>Compatibilidad de usos.</i>	
Sección 2º Volumen.....	26
Artº. 43º.- Definición y condiciones de las plantas en la edificación.....	26
Artº. 44º.- Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas.....	27
Artº. 45º.- Número de plantas y altura máxima edificable.....	27
Artº. 46º.- Forma de medir la altura máxima.....	28
Artº. 47º.- Construcciones por encima de la altura máxima.....	28
Artº. 48º.- Altura máxima y mínima de plantas.....	28
Artº. 49º.- Altura mínima de edificaciones.....	28
Artº. 50º.- Profundidad máxima edificable. Ocupación de parcela y edificabilidad máxima.....	29
Artº. 51º.- Computo de edificabilidad.....	29
Artº. 52º.- Vuelos.....	30
Sección 3º Condiciones Estéticas y de Protección.....	30
Artº. 53º.- Bienes Culturales y Edificios de interés.....	30
Artº. 54º.- Facultad Municipal para la Redacción del Inventario y Ordenanza protección.....	30
Artº. 55º.- Responsabilidad Municipal.....	30
Artº. 56º.- Obras de reforma en los edificios del Casco Antiguo.....	31
Artº. 57º.- Condiciones Estéticas en edificios de nueva planta.....	31
Sección 4º Condiciones Higiénico Sanitarias y de Habitabilidad.....	33
Artº. 58º.- Definición.....	33
Artº. 59º.- Condiciones de la vivienda.....	33
Artº. 60º.- Dimensiones mínimas en viviendas.....	33
Artº. 61º.- Ventilación de la Vivienda.....	34
Artº. 62º.- Iluminación de la Vivienda.....	34
Artº. 63º.- Cuartos de aseo y servicios higiénicos.....	34
Artº. 64º.- Escaleras.....	34
Artº. 65º.- Patios interiores.....	35
Artº. 66º.- Edificaciones Residenciales Colectivas.....	35
Artº. 67º.- Abastecimiento y Saneamiento.....	35
Artº. 68º.- Evacuación de humos.....	36
Artº. 69º.- Evacuación de gases.....	36
Artº. 70º.- Evacuación de Residuos Urbanos.....	36
Artº. 71º.- Locales Comerciales.....	36
Artº. 72º.- Locales de Oficina.....	36
Artº. 73º.- Industrias y Talleres.....	37
Sección 5º Condiciones Ambientales.....	37
Artº. 74º.- Basuras.....	37
Artº.75º.- Saneamiento espacios libres.....	37

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LA ZONA DE BORDE.

Artº. 76º.- Régimen Especial de la Zona de Borde.....	38
---	----

Título PRELIMINAR/ Disposiciones de carácter General

CAPº. 1 OBJETO, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LA D.S.U.

Artº. 1º.- Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Artº. 2º.- Alcance y obligatoriedad. Marco jurídico.

2-1. Las disposiciones de la DSU, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de este trabajo, estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango se aplicará la que implique mayor restricción.

2-2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes.

2-3. Marco Jurídico de la legislación urbanística y legislación sectorial aplicable.

- Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

- Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

- Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel, publicadas por Resolución del Departamento de ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes de 14 de junio de 1991. (Publicación B.O.A. 4 Julio 1991)

- Decreto Legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón.

- Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

- Reglamento de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/94 de 2 de Septiembre.

-Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

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

- Decreto Legislativo 1/2017 de 20 de Junio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

- Ley 10/2015 de 11 de Noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

-Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, de aplicación a los cauces públicos.

-Real Decreto 849/86, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico , que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, VI, y VII de la Ley 29/85 , de 2 de Agosto de Aguas.

- Real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y otros Reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de Aguas y Ríos de Aragón
- RD 903/2010 de 9 de Julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Decreto 326/2011, de 27 de septiembre del Gobierno de Aragón de protección del Águila Azor perdicera, modificada en su ámbito por la Orden de 16 de diciembre de 2013.
- Decreto 127/2006, de 9 de mayo del Gobierno de Aragón de protección del cangrejo común y su plan de recuperación modificado por orden de 10 de septiembre de 2009.
- La ley 3/1.999 de 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés
- La ley 12/1997 de 13 de Diciembre de Parques Culturales de Aragón.
- Decreto 109/2001 de 22 de mayo del Gobierno de Aragón por el que se declara el Parque Cultural del Río Martín.
- RD 893/2013 de 15 de Noviembre por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios Forestales.
- Ley 30/2002 de 17 de Diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón.
- Decreto 118/2011 de 31 de mayo. Plan Especial de Protección Civil de Emergencias Forestales de la comunidad de Aragón.
- Decreto 220/2014 de 16 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Territorial de Protección Civil de Aragón.

2-4. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en la Delimitación aprobada.

Artº. 3º.- Ámbito Material y Territorial

Las presentes ordenanzas, afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del Municipio regulado en la presente Delimitación de Suelo Urbano (D.S.U.).

Artº. 4º.- Ámbito Temporal

4-1. Esta DSU y sus ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio que incluya la publicación del Texto Integro de sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo ejecutivas en todo su contenido. Conforme a lo señalado en el Art. 80.1 del TRLUA.

4-2. Esta DSU y sus ordenanzas, tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de determinación o disposición en contra de la LUA, hasta que no se proceda a su modificación de acuerdo a la posibilidad contemplada en el art. 5 de la presente ordenanza y se apruebe definitivamente y publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa.

4-3. La DSU debe ser complementada con la redacción de un Plan Municipal de Protección Civil que incluya el plan de actuación municipal frente al riesgo de incendios forestales. Integrandose y coordinandose con el Plan de Emergencias de Protección Civil de la Comarca.

Artº. 5º.- Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano. (Art. 76 y concordantes TRLUAr)

El Ayuntamiento de Obón o bien la Comarca o el Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de urbanismo (mediando convenio previo con el Ayuntamiento en el caso de dichas entidades) podrán estimar la modificación, revisión o sustitución de la Presente Delimitación y/o las ordenanzas de aplicación en Suelo Urbano respetando en todo caso el procedimiento y los límites establecidos en el TRLUAr.

5-1. Cualquier modificación de la presente delimitación de suelo urbano podrá hacerse indistintamente con arreglo a los procedimientos establecidos en los artículos 74 y 75 del TRLUA, sin que sean de aplicación las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

5-2. El Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la delimitación del suelo urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana.

Artº. 6º.- Publicidad y emisión de “informe - cédula urbanística” (Art. 27 TRLUAr)

6-1. La Delimitación de Suelo Urbano con sus planos, memoria, normas y ordenanzas será pública y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de la misma en el Ayuntamiento.

6-2. A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado **cédula urbanística**, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

En el caso concreto de Obón, el informe será emitido a tenor de las determinaciones, normas y ordenanzas contenidas en la Delimitación de Suelo, aunque la misma no alcance, a los efectos legales, la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico.

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

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

Artº. 7º.- Edificios fuera de ordenación. (Art. 82 TRLUAr)

7-1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano que resultaren disconformes con la misma por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o por estar prevista su expropiación, serán clasificadas como fuera de ordenación.

7-2. En las edificaciones, construcciones e instalaciones señaladas en el artículo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble, permitiéndose los casos especiales contemplados en el artº. 82 de la Ley de Urbanismo de Aragón (Tº.Refº.-D.L.1/2014). Pudiéndose autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

CAPº. 2 RÉGIMEN DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA D.S.U.

Sección 1º Régimen Urbanístico del Suelo y Estructura Territorial

Artº. 8º.- Suelo urbano y Suelo No Urbanizable

La totalidad de los terrenos del término municipal a los que se extiende la presente Delimitación de Suelo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 12 y 16/SS. de la Ley de Urbanismo de Aragón (Tº.Refº.-D.L.1/2014), quedan incluidos en las clases de suelo:

- a) SUELO URBANO
- b) SUELO NO URBANIZABLE

Artº. 9º.- Ámbito del Suelo Urbano

Constituyen suelo urbano únicamente los terrenos que se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación grafiada en los planos de ordenación de la DSU porque:

a)- Cuentan con los servicios urbanísticos así descritos en el art. 12. a) del TRLUA entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b)- Aún careciendo de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados, se reconocen como terrenos integrados en la malla urbana propia del núcleo, con un nivel de consolidación suficiente, pudiendo alcanzar todos los servicios urbanísticos señalados en el apartado a) sin requerir otras obras que las de conexión a las infraestructuras existentes, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) del TRLUA

Artº. 10º.- Ámbito territorial del Suelo No Urbanizable

- Constituyen Suelo No Urbanizable los terrenos que integran el término municipal y no se encuentran comprendidos dentro del perímetro de suelo urbano determinado en esta DSU.

- El suelo no urbanizable se identificará por exclusión, con carácter residual, siendo todos aquellos terrenos que, perteneciendo al municipio de Obón, no han quedado incluidos en la Delimitación de Suelo Urbano practicada. Tal y como indica el Art. 11.3 del TRLUA.

- En el suelo no urbanizable podrán distinguirse las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

- Alcanzarán la categoría de suelo No Urbanizable Especial, los terrenos de suelo urbanizable sobre los que, en aplicación de la legislación vigente, concurren alguna de las circunstancias señaladas en el Art. 16.1 a y 16.1 b del TRLUA.

- Constituirán el suelo No Urbanizable Genérico los terrenos restantes, es decir aquellos que ni son Urbanos, ni resulten legalmente integrados en el suelo No urbanizable Especial.

- El régimen concreto de posibles actuaciones y autorizaciones sobre el Suelo No Urbanizable Genérico queda regulado en los artículos 34-35-36 y concordantes del TRLUA.

Artº. 11º.- Zonas de Ordenación.

11-1. El suelo urbano a efecto de las presentes ordenanzas, se divide en **CINCO ZONAS DE ORDENACIÓN**, diferenciadas entre ellas por las condiciones exigidas a fin de lograr en cada una la tipología de edificación más adecuada, de evitar actividades no compatibles, de intentar mantener las características ambientales más acusadas, de dotar al municipio de las necesarias zonas verdes y espacios libres públicos y de incluir dotaciones de aparcamiento suficientes.

11-2. Las cinco zonas a que hace referencia el apartado anterior se recogen en el plano de la Delimitación P.O.2. y son:

CON CARÁCTER EMINENTEMENTE EDIFICATORIO.

1. ZONA DE ORDENACIÓN A_Casco Antiguo. (manzana compacta)

Comprende casi la totalidad del núcleo histórico o casco antiguo del municipio. La tipología es de manzana compacta o cerrada tradicional.

2. ZONA DE ORDENACIÓN B_Area de extensión. (manzana cerrada)

Comprende las zonas de extensión urbana que han venido consolidándose en el perímetro del núcleo, aprovechando la transformación urbanística e implantación de redes de servicio en los antiguos caminos rurales. Ubicadas fundamentalmente al Oeste y Sur del casco en el ascenso hacia el monte. La edificación se dispone mayoritariamente alineada a los viales, entre medianeras, configurando manzanas cerradas con fondos edificados limitados según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas. Conviven tipologías edificatorias diversas; viviendas unifamiliares, construcciones anejas y compatibles, almacenes y garajes etc...

3. ZONA DE ORDENACIÓN C_Equipamiento público. Comprende las construcciones y equipamientos municipales consolidados en el Suelo Urbano.

CON CARÁCTER EMINENTEMENTE NO EDIFICATORIO

4. ZONA DE ORDENACIÓN. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Se adscriben en esta área tipológica tanto las zonas verdes como los espacios libres y de relación reconocibles en el núcleo consolidado y cuya preservación sin actividad edificatoria ha sido considerada oportuna.

Se divide en dos sub-categorías en función de su régimen de titularidad y uso

- **ZONA DE ORDENACIÓN D1. Zonas Verdes y Espacio Libre Público.**

Zonas verdes y espacios libres de uso público. Espacios que por su superficie, ausencia de edificación, configuración natural, posición en la trama, vegetación consolidada y/o potencialidad de constituirse en espacios urbanos de relación disponen condiciones óptimas para integrarse en el conjunto general del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos del municipio. Su titularidad mayoritaria es municipal.

- **ZONA DE ORDENACIÓN D1(p). Zonas Verdes y Espacio Libre de titularidad Privada.**

Zonas verdes, arboladas o con vegetación y/o espacios libres de edificación ubicados sobre terrenos de propiedad privada. Se preservan del desarrollo edificatorio para garantizar amplitudes viarias, luces y puntos de vista de edificaciones singulares, mejora de las condiciones de la trama urbana o mantenimiento de sus características singulares. Dado su régimen de propiedad privada no alcanzan condición de uso público, aunque alguno de los mismos se integra igualmente en la trama.

5. ZONA DE ORDENACIÓN D2. Áreas reservadas para dotación de aparcamiento.

- **ZONA DE ORDENACIÓN D2. Áreas reservadas para dotación pública de aparcamiento**

Se adscriben a esta área tipológica el resto de los espacios libres públicos del suelo urbano, integrados sin solución de continuidad con la trama viaria y con clara vocación de consolidarse como dotaciones de aparcamiento público al servicio del núcleo. En la actualidad, en los períodos vacacionales con gran afluencia de vehículos ya vienen usándose para dicho fin. si bien se ha considerado oportuno regular su carácter y función y ordenar su configuración.

- **ZONA DE ORDENACIÓN D2(p). Áreas reservadas para dotación de aparcamiento de titularidad privada.** Espacios libres integrados sin solución de continuidad con la trama viaria que por su uso habitual, se han consolidado, a pesar de su titularidad privada, como dotaciones de aparcamiento al servicio del municipio.

En los planos de ordenación se recoge una distribución adecuada para su uso como aparcamiento de vehículos. Dicha ordenación podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle siempre que se garanticen las condiciones de uso y acceso de las edificaciones colindantes.

Sección 2ª Estructura de la propiedad**Artº. 12º.- Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano**

12-1. Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de licencia de obras o título habilitante, según lo dispuesto en los artículos 17, 18 y SS de las presentes ordenanzas.

12-2. No podrá concederse licencia de edificación en los terrenos que, aun estando comprendidos en el suelo urbano y siendo edificables, no merezcan la clasificación de solar, por no reunir todas las condiciones señaladas en el artículo 13 de estas ordenanzas, salvo que, como se indica en los artículos 9 y 36, se asegure adecuadamente la ejecución simultánea a ello, de la urbanización y edificación, mediante las garantías que se señalan en el artículo 36.

12-3. Los ámbitos de suelo urbano que resulten legalmente incluidos dentro de la zona de flujo preferente o zonas inundables estarán sometidos simultáneamente al cumplimiento de la presente ordenanza y al cumplimiento del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre y de forma especial a las limitaciones de uso y condiciones recogidas en sus artículos 14 bis (Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable) y 9 ter (Obras y Construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado)

12-4. Las obras y construcciones que vayan a realizarse en suelo urbano de acuerdo con está DSU y que se ubiquen en la zona de Policía de Cauces (100m de anchura a ámbos lados del cauce) de acuerdo con el Art 78.1 del RDPH no requerirán autorización expresa del organismo de cuenca, siempre que sean acordes a las determinaciones, normas y ordenanzas del documento. No obstante, los proyectos deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que éste analice las posibles afecciones al dominio público hidráulico y la satisfacción de los artículos 9, 9bis, 9 ter, 9 quarter, 14 y 14 bis de este mismo Reglamento.

Artº. 13º.- Condiciones de solar. (Art. 14 TRLUAr)

Tendrán la consideración de **solares** las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, (que no formen parte de vías, espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que fije la presente Delimitación) y **que reunan los siguientes REQUISITOS:**

A) Disponer los servicios urbanísticos básicos señalados en el art. 12 a) del TRLUAr, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de **alumbrado público**, y **confrontar con una vía pavimentada y adecuada** para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

- Acceso rodado. (merced a una red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, incluyendo pavimentación de calzada y encintado de aceras o solución constructiva equivalente)
- Servicios de Abastecimiento y Evacuación de agua
- Suministro de Energía Eléctrica
- Servicios de Telecomunicaciones
- Gestión de residuos de características adecuadas a edificación existente o potencial

B) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes (En la Delimitación de Suelo Urbano)

C) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías o para regularizar alineaciones o para completar la red viaria u obtener espacios de dominio público determinadas en la Delimitación de Suelo Urbano.

Artº. 14º.- Obligaciones inherentes al suelo urbano.

En suelo urbano, los propietarios que promuevan la edificación tienen los deberes establecidos en el artículo 31.4 LUA:

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

Artº. 15º.- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales en el suelo urbano serán las reflejadas en el plano PO.2 de Alineaciones y Rasantes de la presente de Delimitación de Suelo Urbano.

Artº.16º.- Estudios de Detalle.

16-1. Podrán formularse Estudios de Detalle, de conformidad con lo establecido en los art. 67-68 de la Ley de Urbanismo de Aragón, siempre que resulte preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la DSU para el suelo urbano, y tendrán por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- Alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la D.S.U..
- Condiciones estéticas y compositivas de la edificación complementarias a la D.S.U..

-En especial, conforme a lo señalado en la presente ordenanza, podrán ser utilizados para determinar la posición, volumen y retranqueos de las construcciones, instalaciones o equipamientos de uso público que el Ayuntamiento pretenda consolidar en las Zonas de Ordenación C, D1 y D2.

Sección 1º Títulos habilitantes de naturaleza urbanística/ Licencias Urbanísticas**Artº. 17º. Exigencia y Modalidades**

17.1 Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo, de conformidad con lo establecido en los artículos 225/ss. de la L.U.A. (Tº.Refº.-D.L.1/2014), requerirán para su lícito ejercicio de los siguientes títulos habilitantes, en función de la entidad y grado de complejidad de las intervenciones que se formulen:

- c) licencia,
- d) declaración responsable, o
- e) comunicación previa,

sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

17.2 La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar dichos actos, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

17.3 La Declaración Responsable y la Comunicación Previa –en materia de urbanismo- son documentos de trámite simplificado por el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para la realización de los actos referidos al principio de este artículo, en las condiciones referidas en los arts. 227 -229 de la L.U.A., y la legislación sectorial aplicable que legitiman para la realización de su objeto desde su presentación en el registro general del municipio.

Artº. 18º.- Actos sujetos:**18-A Actos Sujetos a licencia urbanística**

18.A1. Estarán sujetos a licencia urbanística, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo recogidos en el artº 226 de la L.U.A. (Tº.Refº.-D.L.1/2014), con las singularidades y excepciones que contempla la legislación sectorial vigente (p.ej. la Ley 12/2012, de 26 de Diciembre de “Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios” o la “Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones”); Tales como los siguientes:

- Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

18.A2.- La licencias en Suelo Urbano contarán con el informe previo de los Servicios de quien dependan las carreteras en los accesos o alineaciones empleadas en las mismas, cuyas condiciones serán vinculantes en todo aquello que pueda afectar a la zona de dominio de la misma.

18-B Actos Sujetos a Declaración Responsable.

18.B1. Estarán sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- Renovación de instalaciones en las construcciones.
- Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

18-C Actos Sujetos a Comunicación Previa

18.C1. La realización de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no estén sujetos ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo serán puestos en conocimiento del Alcalde de acuerdo a los requisitos señalados en el Artículo 228 del TRLUA. para la comunicación previa en materia de urbanismo.

- La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

- El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común: La identificación y ubicación de su objeto y la declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artº. 19º.- Procedimiento de solicitud de licencias y documentación

19-1.- La solicitud se formulará en instancia dirigida al Alcalde del municipio, firmada por el propietario o su representante, legalmente capacitados y con indicación, del nombre, apellidos y domicilio del propietario. Se acompañará por triplicado, el proyecto de las obras a realizar, suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, cuando dicho visado sea legalmente exigible. El proyecto debe de contener, todos los documentos necesarios para describir la obra.

19-2- Si la obra que se proyectase realizar no requiere, por su especial naturaleza, la formulación de proyectos técnicos, en la solicitud de licencia, se considerarán los motivos que justifiquen esta excepción, se explicará la clase de obra y la situación de la finca donde se va a realizar y se indicarán en general, cuantos datos fueran precisos para que el Ayuntamiento, se forme juicio de la obra proyectada.

Artº. 20º.- Licencias de actividades e instalaciones

20-1. Requiere licencia de actividad e instalación la nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

20-2. Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada, entendiéndose como tales las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las definiciones incluidas en el artº 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Quedan excluidos los supuestos relacionados en el mismo artículo.

20-3. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere licencia de actividades e instalaciones.

20-4. La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en esta Ordenanza, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación (Ley 11/2014). Será competente para el otorgamiento de la licencia ambiental de actividades clasificadas el alcalde del Ayuntamiento en cuyo término municipal vaya a desarrollarse la actividad, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local.

20-5. Resolución única. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

Artº. 21º.- Caducidad de la licencia

- Las licencias deben otorgarse estableciendo un plazo de vigencia o duración determinada.
- En defecto de la determinación de plazo de vigencia, se entenderán válidas por un plazo genérico de 12 meses antes de que pueda producirse su caducidad.
- Durante la vigencia de las Licencias y atendiendo a las circunstancias concurrentes pueden solicitarse y otorgarse prorrogas motivadamente.
- Transcurridos los plazos establecidos sin haberse formalizado o realizado el contenido de la licencia, la caducidad de las mismas no operará de forma automática. La Administración podrá declarar la caducidad mediante acto formal declarativo tras audiencia del interesado, emisión de informes y acreditación y ponderación de todas las circunstancias concurrentes.

Artº. 22º.- Obras y Usos en curso de ejecución (o terminados) sin título habilitante y/o contrarias a la ordenación vigente.

22-1. Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

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

22-2. En los supuestos en que se acuerde la paralización de las obras o actos de uso del suelo o del subsuelo, el Alcalde deberá adoptar las medidas necesarias para verificar y garantizar la total interrupción de la actividad, tales como la suspensión de los suministros provisionales de obra o el precinto o la retirada de los materiales y la maquinaria preparados para ser utilizados en la obra o actividad suspendida.

22-3. De forma análoga, cuando se hubiera concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contraviniendo las condiciones señaladas en los mismos, el Alcalde, dentro del Plazo de Prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos el Art. 22-1.

En caso de tratarse de edificaciones realizadas sobre Sistemas Generales, Zonas Verdes, Espacios libres o Suelo No Urbanizable Especial, el Alcalde decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado; sin limitación alguna de plazo y sin perjuicio de la procedencia de dar traslado al Ministerio Fiscal si se considera que la actuación puede ser constitutiva de delito.

22-4. Transcurridos seis meses desde el inicio del procedimiento de protección de legalidad urbanística sin que se hubiera dictado y notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del mismo.

Sección 2ª Final de Obras**Artº. 23º.- Comunicación al Ayuntamiento**

Terminadas las obras el propietario, en el plazo máximo de 15 días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito acompañado de un certificado final de obra suscrito por el facultativo director, y técnico ayudante, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Artº. 24º.- Limpieza de zonas públicas

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

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas, que aún no lo hubieran sido.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Artº 25º.- Suministros

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y acceso a las redes de telecomunicaciones, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra, que no podrán prolongarse más allá de la de la obra sin la certificación anteriormente referida.

Sección 3ª Deber de Conservación, ordenes de ejecución / Ruinas**Artº 26º.- Deber de conservación y órdenes de ejecución.****26-1. Contenido del Deber.**

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

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos siguientes.

- El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
- El deber de conservación de terrenos y solares podrá traducirse en el acondicionamiento de los mismos para un uso público del suelo, que tendrá carácter provisional y no supondrá dispensa del deber de edificar conforme al planeamiento. De ser necesaria la realización de obras de construcción, se aplicará a las mismas el régimen establecido en el artículo 29.3 del TRLUA.

26-2. Procedimiento de las órdenes.

- El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el artículo anterior, sin necesidad de que las obras y actuaciones estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

- Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las

obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa.

- Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

- Cuando las obras de conservación y rehabilitación que hayan de ejecutarse rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

26-3. Subvenciones.

- Cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el municipio podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

- En todo caso, el municipio deberá costear íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere el contenido normal del deber de conservación.

- La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio municipio, que exigirá en todo caso la debida justificación de su exacta realización.

26-4. Opción.

- Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el municipio pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en el epígrafe anterior o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

- Tras la adopción de la orden de ejecución no se admitirá expediente de declaración de ruina, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación se ampliará en la medida necesaria para restaurar el inmueble en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas.

26-5. Cumplimiento

- La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el municipio compruebe su adecuación a lo ordenado.

- Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224 del TRLUA, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal.

26-6. Ejecución forzosa

- La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.

- La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.

- Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.

- Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras, hasta el límite del deber de conservación que resulte aplicable. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

- En cualquier momento podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubieran satisfecho.

Artº 27º.- Declaraciones de Ruina, supuestos, medidas, efectos y obligaciones.

- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
- Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.
 - b. Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
 - c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4. del TRLUA.
- La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
- En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- La declaración legal de ruina comportará la aplicación del régimen de edificación forzosa establecido en la Legislación urbanística.
- El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:
 - a. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.
 - b. Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.
- En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley.
- Si el propietario no cumpliere lo acordado por el municipio, se aplicará lo establecido en el artículo 26-5 para los incumplimientos del plazo de las ordenes de ejecución.
- El plazo para la resolución y notificación en el procedimiento de ruina será de seis meses, produciéndose, a falta de notificación de la resolución expresa en plazo, la caducidad del mismo si se inició de oficio, o considerándose desestimada la declaración si aquél se inició a instancia de parte.

Artº 28º.- Ruinas inminentes.

- Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.
- El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
- La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina.
- Si se dispone el desalojo de los ocupantes del inmueble, se garantizará el derecho a la inviolabilidad del domicilio y los derechos reconocidos a los arrendatarios por la legislación arrendaticia.

Artº 29º.- Alteración de la ruina.

- Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.
- El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación conforme a los artículos 26 y 27 de la presente ordenanza, concordantes con los artículos 254, 256 y 257. Del TRLUA.

Artº. 30º.- Solares con edificaciones hundidas y desescombrado de ruinas.

Los propietarios de terrenos, solares o parcelas con edificaciones hundidas o llenas de escombros, que quedan ubicados dentro del perímetro de Suelo Urbano determinado en la presente DSU, deberán proceder al desescombrado y limpieza de los mismos antes del transcurso del plazo de un año desde la entrada en vigor de las presentes ordenanzas. Transcurrido dicho periodo sin que se hubieran iniciado por sus propietarios dichas labores de limpieza y desescombro podrán ser apercibidos por el Ayuntamiento mediante las correspondientes Órdenes de Ejecución reguladas en el art. 26-2 de la presente ordenanza.

Si dichas órdenes fueran incumplidas se estará a los parámetros de garantía de cumplimiento y ejecución forzosa señalados en los art. 26-5 y 26-6 de la presente Ordenanza

Sección 4º Disciplina Urbanística.

Artº. 31º.- Inspección de obras - urbanística.

La competencia de Inspección urbanística corresponde, conforme al Art. 264 del TRLUA a los municipios, las comarcas y a la Comunidad Autónoma, quienes ejercerán la actividad de inspección dentro de sus respectivos ámbito de competencias y de forma coordinada, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.

El procedimiento de Inspección Urbanística se regula en los Art. 264 a 267 del TRLUA

La facultad inspectora municipal podrá iniciarse de oficio, por la mera voluntad de la administración, o bien como consecuencia de la denuncia o requerimiento de un tercero o de otra administración.

El municipio, (merced a la figura del inspector urbanístico acreditado, disponiendo las facultades conferidas en el Art. 265 del TRLUA. y respetando en todo caso los derechos a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio), podrá ejercer la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Las inspecciones motivarán, en su caso, el levantamiento de Actas de Inspección y Diligencias Públicas. (reguladas en el Art. 266 del TRLUA).

Siendo **principal objetivo y funciones** de los inspectores en su actividad inspectora:

- La investigación y comprobación del cumplimiento del ordenamiento urbanístico, practicando las actuaciones y pruebas necesarias a tal fin.
- La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento del ordenamiento urbanístico.
- La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.

El Alcalde, en representación del Municipio, podrá actuar en defensa de la legalidad, tanto conforme a lo previsto en el Capítulo II, artículos 268-276 del TRLUA para la Protección de la Legalidad, como conforme al Capítulo III, artículos 277-287 para establecer el Régimen Sancionador que proceda en función de la infracción cometida (leve, grave o muy grave), restaurar el orden urbanístico alterado y garantizar la indemnización de daños y perjuicios causados.

Artº. 32º.- Inspección de actividades

32-1 Compete al Municipio la Inspección y Control de los **Usos y Actividades** molestos, insalubres, nocivos o peligrosos que, conforme a la ley 11/2014 de 4 de diciembre, queden **excluidos de la tramitación de Licencia Ambiental de Actividades Clasificadas** (Sin perjuicio de que además pueda precisarse el apoyo y coordinación de otras administraciones u órganos administrativos por razón de la legislación sectorial en aquellos ámbitos que resulten de su competencia.)

32-2 El régimen de Inspección, seguimiento y control de las **Actividades sometidas a Intervención Ambiental Regulada** queda definido en los Art. 89 a 102 de la ley 11/2014 de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Y el Régimen Sancionador de dichas actividades queda definido en los Art. 103 a 120 de la misma ley 11/2014.

- Sin perjuicio de las específicas funciones inspectoras y de control atribuidas a otros órganos administrativos por razón de la legislación sectorial, la inspección y el control de las instalaciones y actividades sometidas a la ley de prevención ambiental corresponden:

a) Para las instalaciones sometidas a **autorización ambiental integrada**, al departamento competente en materia de medio ambiente.

b) Para las instalaciones sometidas a la **licencia ambiental de actividades clasificadas**, al ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicadas, sin perjuicio de la delegación de funciones en otras administraciones conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

- Para las instalaciones y actividades sometidas al régimen de intervención de **evaluación de impacto ambiental**, en cualquiera de sus modalidades, las competencias de inspección y control de los condicionados ambientales impuestos en las declaraciones de impacto ambiental y en los informes de impacto ambiental corresponden al órgano sustantivo

El órgano competente de la Administración que corresponda designará y acreditará al personal funcionario para realizar labores de inspección, seguimiento y control de las actividades, instalaciones y planes o programas sometidos a intervención ambiental de acuerdo con la distribución competencial de inspección y control así determinada.

32-3 El ayuntamiento de Obón podrá, como administración actuante, en el ámbito de su competencia, paralizar con carácter cautelar, cualquiera actividad sometida a intervención ambiental en fase de construcción o explotación total o parcialmente por cualquiera de los siguientes motivos:

a) Inicio de la ejecución del proyecto, instalación o actividad sin contar con la preceptiva autorización ambiental integrada, licencia ambiental de actividades clasificadas, declaración de impacto ambiental, informe de impacto ambiental o licencia de inicio de actividad, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto para las declaraciones responsables.

- b)** Ocultación de datos, su falseamiento o manipulación maliciosa en el procedimiento de intervención ambiental.
- c)** El incumplimiento de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto o el desarrollo de la actividad.
- d)** Cuando existan razones fundadas de daños graves o irreversibles al medio ambiente o peligro inmediato para las personas o bienes, en tanto no desaparezcan las circunstancias determinantes, pudiendo adoptar las medidas necesarias para comprobar o reducir riesgos.

La suspensión de actividades se efectuará siempre previo requerimiento formal, bajo apercibimiento de suspensión y previo trámite de audiencia al interesado, salvo en los casos en que por razones de urgencia, atendiendo a la existencia de un peligro inminente para la seguridad o la salud humana o para el medio ambiente, se adopte de forma inmediata, sin requerimiento previo y sin audiencia. En cualquier caso, la resolución que así lo acuerde será motivada y fijará el plazo o las condiciones que deben concurrir para el alzamiento de la suspensión.

Artº. 33º.- Infracciones y sanciones.

33-1 En el ámbito de las infracciones urbanísticas se estará a lo establecido en el capítulo III del título VI del TRLUA en relación con las infracciones en sus grados de leve, grave o muy grave, según proceda, así como a la imposición de sanciones a que dichas infracciones pudieran dar lugar.

33-2 En el ámbito de las infracciones en el cumplimiento de la legislación ambiental de referencia (ley 11/2014 de 4 de Diciembre) se estará a lo establecido en el Régimen Sancionador definido en el Título VII Artículos 103 a 120 de la misma ley. Que también las tipifica en muy graves, graves y leves, así como a la imposición de las sanciones procedentes señaladas en el Art. 109 y graduadas según los criterios señalados en el Art. 110.

Título I. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN/ Ordenanzas en Suelo Urbano

CAPº. 1 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artº. 34º.- Rasantes

La rasantes de las calles existentes son las naturales del terreno y, tanto éstas como las de las calles de nueva apertura, vienen fijadas en el plano de ordenación de Alineaciones y Rasantes.

Artº. 35º.- Parcela mínima edificable

ZONA DE ORDENACIÓN A.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE 80M² Y 6ML DE FACHADA.

ZONA DE ORDENACIÓN B.-

Para edificaciones con:

- Uso RESIDENCIAL-VIVIENDA.- Parcela de SUPERFICIE MÍNIMA 150M². Y 8ML DE FACHADA
- Usos COMPLEMENTARIOS Y TOLERADOS.- Parcela de SUPERFICIE MÍNIMA 80M². Y 6ML DE FACHADA. (Garajes, almacenes, peñas etc...)

En ambas zonas (A y B) Podrán ser edificables las parcelas de Superficie Inferior a la señalada que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad con Anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza siempre que demuestren la posibilidad de materializar sobre las mismas la construcción de una vivienda que reúna las condiciones dimensionales, de vivienda exterior, de programa mínimo, higiénicas y sanitarias exigidas conforme a las presentes Ordenanzas o en su caso, la suficiencia dimensional, seguridad y salubridad de la edificación prevista para un uso Complementario o Tolerado.

ZONAS DE ORDENACIÓN C, D1, D2.- SIN DETERMINAR.

35-2. En las solicitudes de Segregación se atenderá como condición limitativa al cumplimiento de las parcelas resultantes de las Condiciones de parcela mínima establecida.

Artº. 36º.- Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.

36-1. Las garantías que exigirá el Ayuntamiento a particulares o Entidades, para autorizar la edificación en terrenos de suelo urbano que no tengan la condición de solar serán:

1. Que en la solicitud de licencia, de conformidad con el artº235 de la L.U.A. y sujeto a las penalizaciones que éste determina, se comprometan a la edificación y urbanización simultánea.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que le corresponda.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre todo o parte del edificio.

36-2. No será exigible la prestación de garantía cuando la licencia sea solicitada por una Administración pública.

36-3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

- a) la pérdida de la garantía;
- b) la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización;
- c) la prohibición de usar lo edificado; y
- d) la obligación de reponer la parcela a la situación anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Artº. 37º.- Proyectos de obras ordinarias.

La ejecución de las obras de urbanización en suelo urbano requerirá la previa aprobación del correspondiente proyecto de obras ordinarias. A tenor de lo establecido en el artículo 138.2.a) LUA, se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local, siendo, en todo caso, necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Dichos proyectos, suscritos por técnico competente, deben incluir, al menos, las infraestructuras y servicios de afirmado y pavimentación, conductos de abastecimientos de agua, saneamiento, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Debido al tipo de suelo de la localidad será necesaria la realización de un estudio geotécnico con carácter previo a las obras de urbanización, nueva planta, rehabilitación o reforma (en estos casos cuando exista reforma estructural).

Artº. 38º.- Abastecimiento de aguas

38-1. Las canalizaciones de agua hasta las tomas a edificaciones, deberán tener una capacidad de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 250 litros por habitante (o habitante equivalente) y día tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

Se asegurará también una dotación de 0,5 litros/seg./Ha para espacios libres, zonas verdes y deportivas.

En las nuevas redes que pudieran instalarse y/o cambiarse, la dimensión mínima será de un diámetro de cien milímetros (100 mm) y dieciséis (16) ATM en polietileno de alta densidad y en ningún caso la sustitución será inferior en capacidad a la existente.

38-2. Los análisis de aguas potables se adjuntarán a lo dispuesto en el R.D. 17-9-1920 o norma en vigor que la sustituya, no acusando, en ningún caso, contenido de gérmenes patológicos.

Artº. 39º.- Evacuación de aguas

39-1. La canalización tendrá capacidad de vertido a razón de 250 litros por habitante (o habitante equivalente) y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

39-2. La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será 1,25 m.

Las canalizaciones de saneamiento se proyectarán con materiales adecuados, en general hormigón prefabricado y PVC reforzado, dimensionados para velocidades del caudal de cálculo comprendidos entre 0,60 m/s y 3,00 m/s, con diámetro mínimo de 30 cm para redes unitarias. Serán de obligado cumplimiento en materia de saneamiento y depuración las estipulaciones del P.A.S.D, con especial referencia a los arts 8.5 y 14.

Asimismo, en materia de vertidos serán obligatorias las estipulaciones del Decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón, con especial atención a lo expresado en los artículos 5.1 y 24.

Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución al firme de la calzada.

Artº. 40º.- Red de energía eléctrica y Alumbrado público

40-1. La red de suministro de energía eléctrica tendrá capacidad estimada de 5,5 Kw por vivienda o equivalente en uso, tanto para la edificación existente como para las que pudiera llegar a construirse, y adecuada, en cualquier caso, a la previsión de cargas (ITC-BT-10) del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.D. 842/2002 Mº Ciencia y Tecnología) o Norma que lo sustituya.

El tendido de nuevas líneas de distribución de energía eléctrica o la modificación de las líneas existentes, se realizará, preferentemente mediante canalizaciones subterráneas.

40-2. El nivel de iluminación del sistema viario no será inferior a 5 lux y 0,50 de factor de uniformidad. En todo caso, las instalaciones de alumbrado público se ejecutarán de acuerdo a los requerimientos señalados en la orden 8 de abril de 1987 del Departamento de Industria, Comercio y Turismo de la DGA modificada por la orden 31 de octubre de 1990. Debiendo ser realizadas y certificadas por instaladores autorizados.

Artº. 41º Telefonía y telecomunicaciones.

41-1. Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio; la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante el Reglamento correspondiente (R.D. 1066/2001, de 28 de septiembre) o norma que lo sustituya.

41-2. El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes por viario público, así como el tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se procurará realizar mediante canalizaciones subterráneas cuando el Ayuntamiento acometa obras de urbanización con renovación de infraestructuras y en el marco de las excepciones de la legislación sectorial aplicable.

Sección 1ª Regulación de Usos**Artº. 42º.- Ambientes de usos Mayoritarios o Dominantes.**

La DSU no puede clasificar ni calificar suelo ni asignar usos globales o complementarios como lo haría un instrumento de planeamiento de mayor orden.

Pese a ello, se encuentra entre su cometido regular, mediante ordenanzas de edificación, los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Para poder establecer zonas de ordenación homogéneas que permitan regular dichos aspectos debe estudiarse, la afinidad e incompatibilidad mutua entre los usos establecidos.

El señalamiento de “**Ambientes de Usos Dominantes Reconocibles**” y de los usos que en los mismos conviven o pueden convivir posibilita la determinación posterior de dichas áreas y su regulación.

A los efectos de afinidad e incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes 6 **Ambientes de Usos Mayoritarios o Dominantes:**

42-1. AMBIENTE DOMINANTE RESIDENCIAL:

Vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva

42-2. AMBIENTE DOMINANTE PÚBLICO:

Cultural, religioso, sanitario, hotelero, espectáculos, deportivo, ocio. Permitido y cumplirán con la legislación específica de aplicación, tanto en la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición con respecto a su entorno.

42-3. AMBIENTE DOMINANTE Terciario (COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO):

Tiendas, comercios, oficinas.

42-4. AMBIENTE DOMINANTE INDUSTRIAL:

Industrias y almacenes y en general todas las actividades e instalaciones afectadas por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Al objeto de establecer las condiciones de la edificación en cuanto a características y situación se establecen las siguientes categorías:

1. categoría ACTIVIDADES SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA

Son aquellas de tipo individual o familiar que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburante. Se permiten en plantas bajas de edificios de viviendas como edificios aislados o independientes con las siguientes limitaciones

- 1) El límite máximo de sonorización será 45 Db medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m de su límite o en cualquier punto de las piezas habitables de las viviendas más afectadas o más próximas. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de la actividad y la vivienda abiertas
- 2) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- 3) La potencia máxima instalada será de 5 CV.

2. categoría ACTIVIDADES MOLESTAS ADMISIBLES EN COLINDANCIA CON VIVIENDA

Son aquellas que presentan cierto grado de incompatibilidad y, por tanto, no pueden permitirse su localización en edificios de viviendas, pero sí se permiten en edificios independientes, localizados en zonas que, por su situación, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- 1) Nivel sonoro máximo 50 Db(A).
- 2) No producirá vibraciones molestas ni malos olores
- 3) Potencia máxima instalada 10 CV.

3. categoría ACTIVIDADES MOLESTAS DE TIPO MEDIO

Son aquellas que presentan un grado de incompatibilidad medio y que deben cumplir las siguientes limitaciones:

- 1) Nivel sonoro máximo 55 Db(A).
 - 2) Potencia máxima instalada 55 CV.
- Son inadmisibles en colindancia con viviendas.

4. categoría ACTIVIDADES MOLESTAS INADMISIBLES EN SUELO URBANO

Son todas las actividades en general sin limitaciones, excluidas las referidas en la 1ª y 2ª categoría, además de las insalubres, nocivas o peligrosas. No se permiten en suelo urbano, admitiéndose las excepciones contempladas en la normativa sectorial.

5. categoría ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas relacionadas en los anejos correspondientes de la Ley 11/2014 sólo podrán emplazarse, como regla general a una distancia superior a 1.000 m del núcleo urbano más próximo y en las condiciones reguladas en la misma.

Igualmente quedan prohibidos los usos de almacenamiento que requieran el acceso de vehículos de más de 3 TM o que almacenen materiales clasificados en 4ª categoría.

No se permitirán en suelo urbano, la ubicación de explotaciones ganaderas o agrarias de cualquier tipo, salvo las de carácter domestico-familiar reguladas en las Directrices Sectoriales Ganaderas, decreto 94/2009 de 26 de mayo y en el decreto 181/2009 de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón por el que se regulan los núcleos zoológicos en la comunidad Autónoma de Aragón. Respetando el régimen de cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en dicha legislación. Y en todo caso, sin superar las UGM admitidas en la normativa sectorial vigente.

42-5. AMBIENTE **DOMINANTE** ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

Lugares de esparcimiento y recreo. Mayoritariamente ajardinadas con plantaciones y/o arboladas. Espacios propicios para las relaciones sociales. Contribuyen a mitigar el deterioro urbanístico haciendo más habitables los núcleos urbanos.

Espacios abiertos, de carácter público destinados a la satisfacción de las necesidades ciudadanas de ocio y esparcimiento que se integran en la trama viaria urbana contribuyendo a la mejora de la calidad ambiental.

Se deberán respetar las distancias mínimas reguladas en el Decreto 181/2009 de 20 de Octubre del Gobierno de Aragón.

42-6. AMBIENTE **DOMINANTE** DOTACIÓN PÚBLICA DE APARCAMIENTOS.

Áreas libres de edificación integradas en la red del sistema viario y de aparcamientos. Habilitadas con un diseño, orden y grado de urbanización suficiente (compactación y explanación, pavimentación si procede etc...)

42 BIS. REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS ZONAS DE ORDENACIÓN COMPATIBILIDAD DE USOS.

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN A_ CASCO ANTIGUO.

- Ambiente dominante. Residencial.

Con usos mayoritarios de vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva

- Usos compatibles del Ambiente Público. Todos aquellos que cumplan con la legislación específica que les sea de aplicación. (Culturales, religiosos, sanitario, hoteleros o residenciales, espectáculos, deportivos, ocio ...) y que no supongan molestia al ambiente dominante.

- Usos compatibles del Terciario. Comercial y Administrativo con ubicación restringida a las plantas bajas de la edificación o a edificios totalmente dedicados a estos usos y exclusivamente con limitaciones análogas a las exigidas para el uso industrial y de almacenaje de 1ª categoría.

- Usos tolerados del ambiente Industrial. Exclusivamente actividades correspondientes a la 1ª categoría.

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN B_ AREA DE EXTENSIÓN.

- Se contempla la misma **convivencia de usos regulada** para la zona de ordenación A y se incorporan los siguientes:

- Usos tolerados del ambiente Industrial. Se permitirá el uso industrial y de almacenaje de 2ª categoría. Excepcionalmente podrán autorizarse usos industriales y de almacenaje de 3ª categoría en edificios independientes y aislados que justifiquen adecuadamente la no incidencia sobre las viviendas existentes en el entorno.

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN C_ EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

- Ambiente dominante. Público. Con posibilidad de implantación de todos sus usos; (Cultural, religioso, sanitario, hotelero, espectáculos, deportivo, ocio).

Se permitirán todo tipo de elementos singulares vinculados a infraestructuras y redes de servicios. (Antenas, Transformadores, Depositos, Postes)

- Ambiente Industrial. Excepcionalmente se tolerarán actividades públicas o privadas asimilables al uso industrial y de almacenaje de 1ª y 2ª categoría.

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN D1_ ZONAS VERDES Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

- Ambiente dominante. Espacios Libres Públicos. Con expresión de todos sus usos; Zonas Verdes, Lugares de esparcimiento y recreo, Zonas de relación ...

- Usos compatibles del Ambiente Público. Dentro de las limitaciones establecidas en la ordenanza y siempre que no generen molestias o menoscaben la calidad de los espacios.

Excepcionalmente elementos singulares vinculados a infraestructuras y redes de servicio que justifiquen la necesidad de ubicarse en estas zonas.

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN D1(P)_ ZONAS VERDES Y ESPACIO LIBRE DE TITULARIDAD PRIVADA.

- Ambiente dominante. Espacios Libres y Zonas Verdes (De titularidad Privada)

- Usos compatibles del ambiente Residencial. Dentro de las limitaciones establecidas en la ordenanza y siempre que no menoscaben la calidad de los espacios

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN D2_ DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

- Ambiente dominante. Dotación Pública de Aparcamientos. Aparcamientos integrados en el sistema viario.

- Usos compatibles del ambiente Espacios Libres Públicos. Podrán disponerse zonas arboladas o ajardinadas o espacios libres similares a los existentes en la zona D1 dentro de las limitaciones establecidas en la ordenanza y siempre que su diseño no merme la necesaria dotación de plazas de aparcamiento.

- Excepcionalmente elementos de pequeña entidad del ambiente Público tales como Quioscos, Taquillas...

EN LA ZONA DE ORDENACIÓN D2(p)_ DOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE TITULARIDAD PRIVADA.

- Ambiente dominante. Dotación Privada de Aparcamientos integrados en el sistema viario.
- Usos compatibles (Espacios libres y zonas verdes privadas)
- Excepcionalmente elementos compatibles de pequeña entidad del ambiente Residencial dentro de las limitaciones establecidas en la Ordenanza, siempre que no menoscaben la calidad y condición de uso de los aparcamientos (pérgolas, marquesinas y cubiertas de aparcamientos).

Sección 2ª Volumen**Artº. 43º.- Definición y condiciones de las plantas de la edificación.**

43-1. **SÓTANOS.** Se entiende por sótanos los locales cuyo techo no llegue a estar a un nivel de 1 m. por encima del punto más alto de la rasante de la acera.

No se podrá edificar más de una planta de sótano, ni profundizarse más de 3,5m medidos desde la rasante oficial del terreno hasta la cara alta del forjado o solera más profunda.

La altura libre mínima de los sótanos será de 2,20m libres para usos de estacionamiento o almacén. Y de 2,50m para cualquier otro uso permitido.

En todo caso se garantizará un adecuado acceso mediante escaleras o rampas que cumplan las condiciones dimensionales, de seguridad y de evacuación mínimas exigidas en la vigente legislación en función de su uso. Pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

43-2. **SEMISÓTANOS.** Se entiende por semisótanos los locales que tengan su techo a un nivel de 1 m. o más sobre el punto más alto de la rasante de la acera frente a la fachada, y su suelo se halle a más de 0,60 m. por debajo de la misma en el mismo lugar.

La altura libre mínima de los semisótanos será de 2,20m libres para usos de estacionamiento o almacén. Y de 2,50m para cualquier otro uso permitido.

En todo caso se garantizará un adecuado acceso mediante escaleras o rampas que cumplan las condiciones dimensionales, de seguridad y de evacuación mínimas exigidas en la vigente legislación en función de su uso. Pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

43-3. **PLANTA BAJA.** Se entiende por plantas bajas los locales cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante de acera o hasta 0,60 m. como máximo por debajo de ésta en su punto más alto o resulten ser los primeros que se hallan por encima de la misma.

Uso de vivienda. La altura mínima libre para posibilitar el uso de vivienda igual que en cualquier planta será de 2,50 m., medidos desde la cara baja del forjado superior a la cara alta del forjado inferior.

En los proyectos de nueva construcción las plantas bajas destinadas al uso de vivienda deberán tener su pavimento elevado al menos 0,30m sobre la rasante oficial del terreno.

Dispondrán acceso desde la vía pública o pasajes públicos, mediante escaleras o rampas, siempre que se trate de accesos exteriores. La disposición de dichas escaleras o rampas no debe superar la alineación oficial ni invadir la vía pública. A salvo de soluciones de urbanización especiales, motivadas en singularidades del trazado viario y sus pendientes y que cuenten en todo caso con autorización municipal expresa.

Los accesos públicos para otros usos distintos de viviendas serán independientes de los accesos a éstas.

43-4. **PLANTA BAJO CUBIERTA.** Se llama "Bajo-cubierta" a la parte del edificio o eventualmente planta abuhardillada del mismo, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

El uso principal de los Bajo cubiertas es el de desván o buhardilla. Podrá dedicarse total o parcialmente al uso de trasteros o albergar instalaciones propias del edificio.

Si se destina al uso residencial en los términos y condiciones señalados en la presente ordenanza consumirá edificabilidad y deberá quedar vinculada a la vivienda o uso compatible autorizado de la planta inmediatamente inferior.

Artº. 44º.- Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas

44-1. La edificaciones que se proyecten no sobrepasarán la alineación oficial de la calle.

44-2. Caso de realizarse retranqueos sobre la alineación oficial, la profundidad máxima edificable será siempre contabilizada desde ésta, siendo necesario que las medianeras de la nueva edificación, o de la colindante que quede descubierta, un tratamiento de fachada, a cargo del último que edifica.

44-3. En ningún caso, la adopción de retranqueos será motivo de compensación de mayor volumen de edificación y los espacios resultantes de los retranqueos habrán de dedicarse exclusivamente a usos que no impliquen edificación.

44-4. Retranqueos por áreas:

- Zona A. Se permite retranqueo máximo de 3m en planta baja en longitudes no superiores al 25% de la fachada.
No se permite retranqueo en plantas alzadas.
- Zona B. Se permiten retranqueos del conjunto de la edificación de 3m respecto a la Alineación Oficial. En dichos casos se estará a lo dispuesto en el Art. 44-2.
- Zonas C, D1 y D2. No se determinan. Pudiendo establecer el Ayuntamiento mediante Estudio de Detalle de dichos espacios la posición deseable para la edificación (Los estudios de Detalle que a tal fin se redacten deberán adecuarse a las determinaciones y capacidad de actuación señalada para dicho instrumento en los Art. 67 y 68 TRLUA)

Artº. 45º.- Número de plantas y altura máxima edificable

45-1. El número de plantas edificables sobre rasante y en cada punto del mismo es de:

- Zona A. Se fija como número máximo de plantas el mayor de los siguientes.
 - B+2+Bajo Cubierta.
 - En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y edificado en más de sus dos terceras partes, el número de plantas que tenga el mayor número de los edificios existentes.
- Zona B. B+1+Bajo Cubierta.
- Zona C. Los equipamientos tendrán a priori las limitaciones de número de plantas y altura máxima edificable asimiladas a las zonas homogéneas en que se ubican. No obstante a lo anterior dichas limitaciones podrán ser modificadas por el Ayuntamiento al objeto de la reforma o construcción de nuevas edificaciones justificando la integración con el conjunto mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

(Los estudios de Detalle que a tal fin se redacten deberán adecuarse a las determinaciones y capacidad de actuación señalada para dicho instrumento en los Art. 67 y 68 TRLUA)

- Zonas D1 y D2. Las construcciones que excepcionalmente pudieran consolidarse para usos públicos de pequeña entidad **o las destinadas a la disposición de marquesinas, pergolas o cubiertos de vehículos en la zona D2 o D2(p)** tendrán solo una planta.

45-2. Altura máxima edificable

- Área A. La mayor de las siguientes:
 - 10 m
 - La media de la altura de los edificios consolidados en el tramo entre dos calles transversales consecutivas.
- Área B. - 7,50m. Tolerándose en usos industriales y de almacenaje compatibles hasta 12m siempre y cuando se justifique adecuadamente la necesidad al servicio del uso o actividad proyectada.
- Área C. - Los equipamientos tendrán a priori las limitaciones de número de plantas y altura máxima edificable asimiladas a las zonas homogéneas residenciales del entorno en que se ubican. No obstante a lo anterior, dichas limitaciones podrán ser modificadas por el Ayuntamiento al objeto de la reforma o construcción de nuevas edificaciones justificando la integración con el conjunto mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

(Los estudios de Detalle que a tal fin se redacten deberán adecuarse a las determinaciones y capacidad de actuación señalada para dicho instrumento en los Art. 67 y 68 TRLUA)

Artº. 46º.- Forma de medir la altura máxima

46-1. En la fachada la altura máxima será la distancia desde la rasante de las aceras públicas y la parte inferior del último forjado, medido en la vertical que pase por el punto medio en la línea de fachada en primera crujía.

En las calles con pendiente se harán escalonamientos en cada tramo de fachada correspondientes a un desnivel de 3 m.

En las obras de edificación que no den a vías o zonas públicas, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y la base del último forjado, medido en el punto medio de cada una de las caras de la edificación.

46-2. SOLARES CON FACHADA A MÁS DE UNA CALLE.

En el caso de existir solares con fachadas a dos calles paralelas u oblicuas que presenten diferentes rasantes:

- Los cuerpos edificados aledaños a cada frente que queden separados por el espacio libre interior de la manzana se regularán a efectos de la medición de alturas y caracterización de plantas como si se tratase de edificaciones independientes.
- En manzanas estrechas, las edificaciones podrán disponerse alineadas a uno de sus frentes y retranqueadas con respecto al otro, satisfaciendo las normas de ocupación. En dicho caso la edificación respetará las alturas y caracterización de plantas correspondientes al viario al que ofrece la fachada principal.
- En el caso de edificaciones pasantes de calle a calle, la envolvente de la edificación se considerará limitada por un sólido capaz definido por la aplicación independiente a cada fachada de las normas de altura y de caracterización de plantas, considerando aplicables los resultados en toda la superficie del solar comprendida entre la alineación del vial correspondiente y una línea de fondo máximo equivalente al lugar geométrico de los puntos equidistantes de las dos alineaciones de vial.

Artº. 47º.- Construcciones por encima de la altura máxima

En las ZONAS A, B y C se permitirá la utilización para usos residenciales y compatibles, según lo estipulado en el Art. 42-7, de los espacios comprendidos bajo cubiertas inclinadas, que formen un ángulo de hasta 30 grados con el plano horizontal situado a la altura máxima edificable y cuyas respectivas intersecciones con este último son las líneas de fachada de la edificación a construir.

Por encima de la altura máxima solo se autorizará la construcción de elementos de cubierta, chimeneas, salas o cuartos de instalaciones, depósitos de agua, antena de TV y pararrayos, infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas y antenas de telecomunicaciones en los términos previstos en la ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones y en especial en su art. 34.3 y concordantes, integrando dichos elementos, en la medida que ello sea técnica y económicamente viable, en la composición del edificio.

Artº. 48º.- Altura máxima y mínima de plantas

ZONAS A, B, C.-:

- Altura máxima en planta baja 4 m
- Altura máxima en plantas altas 3 m
- Altura mínima en planta baja 2,5 m
- Altura mínima en plantas alzadas 2,5 m en caso de ser techo forjado plano, en el caso de ser inclinado se permitirá que arranque el techo forjado inclinado a una altura de 1,50 m en la línea de la fachada.

ZONAS D1, D2.-: Altura mínima 2,50m

Artº. 49º.- Altura mínima de edificaciones

49-1. En la zona A.

No se permitirá la construcción de edificaciones residenciales de nueva planta que supongan la consolidación de volúmenes con diferencias mayores a una planta de altura entre la nueva edificación y las edificaciones consolidadas en la manzana en que se ubique. A salvo de que se justifique mediante un estudio de impacto visual la adecuación formal y estética de la actuación proyectada. En dicho supuesto, el propietario que pretenda edificar deberá tratar las medianeras al descubierto con revestimientos similares a las fachadas principales. Caso de no existir edificaciones colindantes, no se permitirán diferencias de más de una planta por debajo de la máxima permitida.

49-2. En Zonas B, C, D1 y D2 No se determina la exigencia de altura mínima.

Artº. 50º.- Profundidad máxima edificable. Ocupación de parcela y Edificabilidad Máxima.

La profundidad máxima edificable desde la alineación oficial será de:

ZONA A.- En plantas de sótano y en plantas bajas destinadas a uso distinto del residencial no se fija ninguna profundidad máxima edificable, siempre y cuando puedan garantizarse las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación requeridas por el uso o actividad.

En plantas bajas y alzadas con uso de vivienda se determina un fondo máximo de 15m para nuevas construcciones, garantizando simultáneamente una separación al fondo de parcela >3m. No siendo dicha condición exigible en las edificaciones consolidadas con anterior a la entrada en vigor de esta DSU. La edificabilidad máxima se fija en $2,60m^2/m^2$.

En plantas sótano y baja la ocupación máxima según lo expuesto podrá alcanzar el 100%

En plantas alzadas se estable un límite cuantitativo de ocupación máxima del 80% del suelo. No siendo dicha condición exigible a las edificaciones consolidadas con anterioridad a la DSU.

ZONA B.- En plantas de sótano y en plantas bajas destinadas a uso distinto del residencial no se fija ninguna profundidad máxima edificable, siempre y cuando puedan garantizarse las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación requeridas por el uso o actividad.

En plantas bajas y alzadas con uso de vivienda se determina un fondo máximo de 12m para nuevas construcciones, garantizando simultáneamente una separación al fondo de parcela >3m. No siendo dicha condición exigible en las edificaciones consolidadas con anterior a la entrada en vigor de esta DSU. La edificabilidad máxima se fija en $1,75m^2/m^2$

En plantas sótano y baja la ocupación máxima según lo expuesto podrá alcanzar el 100%

En plantas alzadas se estable un límite cuantitativo de ocupación máxima del 75% del suelo. No siendo dicha condición exigible a las edificaciones consolidadas con anterioridad a la DSU.

ZONA C.- Las condiciones de profundidad, ocupación y edificabilidad de los equipamientos se adecuarán por analogía a las de las zonas residenciales homogéneas en las que se ubican. Dichas limitaciones podrán ser modificadas por el Ayuntamiento al objeto de la reforma o construcción de nuevas edificaciones justificando la integración con el conjunto mediante la redacción de un Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle que a tal fin se redacte deberá adecuarse a las determinaciones y capacidad de actuación señalada para dicho instrumento en los Art. 67 y 68 TRLUA

ZONAS D1 Y D2. No se determinan Fondos máximos. Se reserva una Edificabilidad y Ocupación máxima correspondiente al 3% de la superficie total de la finca para permitir pequeñas edificaciones, construcciones auxiliares y/o instalaciones al servicio de las zonas verdes, de los espacios libres públicos y de las áreas de aparcamiento.

En las áreas D2 y D2 (p) Dotaciones de Aparcamiento se permitirá la construcción de cubiertas, pérgolas o marquesinas para la protección de vehículos, siempre que sean abiertos, con una ocupación máxima de hasta el 50% de la superficie de la finca sin computar edificabilidad.

Artº. 51.-Computo edificabilidad.

Para el cómputo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerarán todas las superficies transitables cubiertas que estén comprendidas dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados.

Y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas.

- Las plantas de sótano en todos los casos salvo que formen parte de edificaciones con uso exclusivo productivo y se destinen al ejercicio de la actividad. En éste caso también deberán excluirse los estacionamientos y locales de instalaciones y almacenaje.
- Los locales ubicados en plantas de semisótano cuando se destinen a usos tales como servicios del edificio, instalaciones, estacionamiento de vehículos, cuartos trasteros.
- En planta baja los espacios de espera para el acceso a estacionamientos y los porches de acceso a las viviendas.

- En plantas alzadas se detraerá del cómputo de edificabilidad las terrazas y verandas cubiertas pero abiertas interiores a la línea de fachada siempre que su profundidad no exceda de 1,50m. Excluyéndose en todo caso la superficie de los vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada.

Sobre la última planta de la edificación no se computarán los elementos ornamentales de la cubierta ni los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o plantas bajo cubierta siempre que las mismas se destinen a instalaciones generales de la edificación o cuartos trasteros. En el caso de que la planta bajo cubierta se destine a usos residenciales o compatibles en los términos y con las restricciones señaladas en la presente ordenanza computará edificabilidad toda superficie construida con altura libre mayor de 1,70m.

Artº. 52º.- Vuelos

- 52-1. En ningún caso se permitirán vuelos de más del 50 % de la dimensión de fachada.
- 52-2. En calles de anchura inferior a 5m no se permitirá vuelo alguno.
- 52-3. En calles de anchura superior a 5m se permitirán vuelos con una anchura máxima de 1/12 de la anchura de la calle y/o un máximo de 1m.
- 52-4. Los cuerpos volados deberán ser acristalados en más de la mitad de su superficie.
- 52-5. La separación del vuelo a las medianerías será, como mínimo una distancia igual a la del vuelo.
- 52-6. Los vuelos arrancarán a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasante de la acera.

Sección 3ª Condiciones Estéticas y de Protección

Artº. 53º.- Bienes Culturales y Edificios de interés

En el municipio de Obón, según los datos obrantes en los archivos digitales accesibles del Gobierno de Aragón y a salvo de error, **no existen edificaciones o construcciones declaradas como Bienes de Interés Cultural ni como Bienes Catalogados.**

Exclusivamente se encuentran recogidos en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural Aragonés SIPCA. Los siguientes elementos (que recogemos carácter complementario)

En suelo urbano:

- IGLESIA PARROQUIAL DE LA ASUNCIÓN DE NUESTRA SEÑORA Y TORRE MUDÉJAR ANEXA.
- CASA CONSISTORIAL – AYUNTAMIENTO Y CRUZ DE LOS CAÍDOS.
- CASA EN CALLE DE LA REJA Nº 5.

NOTA: El resto de elementos de interés señalados en el SIPCA se encuentran ubicados en Suelo No urbanizable y se describen en la Memoria Informativa.

A tenor de la consideración reseñada en el acuerdo de aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se incorpora como Elemento de Interés Arquitectónico el siguiente:

- PASAJE UBICADO EN LA PLANTA BAJA DE LA EDIFICACIÓN SITA EN CALLE NUEVA Nº 10. Elemento característico de la arquitectura popular, con desarrollo lineal bajo la construcción existente que se constituye en acceso al callejón consolidado en el interior de la manzana.

Artº. 54º.- Facultad municipal para la redacción de inventario de edificaciones de interés arquitectónico y Ordenanza de Protección. El Ayuntamiento podrá redactar un inventario de edificios de interés arquitectónico mediante la figura de Ordenanza Complementaria.

Aún cuando dicho documento no se formule, las edificaciones, construcciones y elementos de interés anteriormente referidos deberán ser respetados, no permitiendo su derribo ni actuaciones que puedan resultar lesivas sobre los valores arquitectónicos y culturales que representan.

Artº. 55º.-Responsabilidad Municipal. La responsabilidad del conjunto estético de la población corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de otras competencias que puedan corresponder a otras administraciones. Cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, pudiendo denegar las licencias de obra, instalaciones o actividad que resulten objetivamente antiestéticas con el conjunto del municipio.

Artº. 56º.- Obras de reforma en los edificios de la Zona de Ordenación A_ Casco Antiguo.

Con el fin de conservar lo mejor posible el carácter del casco antiguo y de no ocasionar la pérdida de valores estéticos singulares, se señalan las disposiciones siguientes:

- a) No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada tendiéndose a la recuperación de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada y ventanas, los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.
- b) No se permitirán alteraciones en las texturas de los muros de fachada, fuera de la recuperación de la original, o mantenimiento de la actual con la misma calidad.
- c) Si se hiciera necesaria la apertura de nuevos huecos se obedecerán las prescripciones para obras nuevas.
- d) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rojas, enmarcado en piedra de ventanas o balcones, aleros, impostas, galerías, etc.)
- e) En las obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales deberá mantenerse el equilibrio entre el estilo y proporciones del edificio existente reformado y los generales de la calle, empleándose a ser posible, los mismos materiales de la fachada original.
- f) Se deberá realizar un estudio geotécnico con carácter previo a las obras de rehabilitación o reforma cuando exista afección estructural de la edificación.

Artº. 57º.- Condiciones estéticas en Edificios de nueva planta

57-1. Limitaciones generales:

Deben ajustarse al estilo general tradicional de la población. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en que está ubicado en desniveles, módulos, proporciones de materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas.

Los huecos de fachada deberán tener mayor altura que anchura.

No se admitirán reproducciones en estilo, ya sea antiguo o moderno, propias de otras zonas (Pirineo, Suiza, Costa mediterránea...) ni edificios de viviendas que asemejen a los bloques que aparecen normalmente en los nuevos suburbios urbanos.

Las cubiertas de las nuevas construcciones serán mayoritariamente inclinadas de teja. De forma obligatoria en el faldón de cubierta recayente a la fachada viaria y permitiéndose exclusivamente que un 25% de la proyección horizontal de la superficie de cubierta se reserve para la disposición de azoteas practicables o terrazas planas al servicio de instalaciones (maquinaria AA, Caja de ascensor, antenas, placas solares, etc...)

En ningún caso y para ninguna zona se permite el uso de pizarra, placas de cubierta de cemento reforzado (antiguo fibrocemento) de color negro o teja de cemento también negro.

Así mismo tampoco se permite en ningún caso y para ninguna zona, dejar las fachadas sin materia de acabado o revocado con morteros de cemento sin pintar, a no ser que el revoco sea un mortero bastardo de cal y cemento.

Tampoco se permiten en ningún lugar los revocos imitando cantería o ladrillo.

Se prohíbe colocar sobre las fachadas elementos que por su tamaño, materiales o color, resulten disonantes con el conjunto. Estando incluidas en este precepto las maquinarias de Aire Acondicionado que resulten discordantes con el conjunto edificado.

57-2. ZONA DE ORDENACIÓN A_Casco Antiguo.

VOLUMETRÍA Y COMPOSICIÓN.

Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubierta, integrando cajas de escalera, chimeneas etc...

La estructura parcelaria actual, por ser elemento constructivo del carácter de núcleo urbano primitivo, no podrá modificarse en su aspecto externo, por lo que no se permiten agregaciones parcelarias que no reflejen, en su fachada la estructura parcelaria sobre la que asientan.

Se exceptúan de esta norma las agregaciones de parcelas que den como resultado un frente de fachada inferior a 9 m

Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada, buscándose en ellas una adecuada proporción de huecos y macizos.

MATERIALES:

- **Cubiertas:**
La única cubierta permitida será la de teja árabe de forma y color análogos a los existentes.
Se recomienda el uso de teja vieja. Se tolera el uso de teja mixta (tipo romana).
También se autoriza la teja de cemento, siempre que sea de color rojo u ocre.
Se deberá disponer alero que sea interpretación formal de los actualmente existentes: continuo y horizontal, con un vuelo uniforme máximo en calles inferiores a 5 metros de 0,40m.
No se deben volar las correas o viguetas estructurales de la cubierta fuera del plano de fachada.
- **Fachadas:**
Se permitirán únicamente:
 - Revocos en tonos ocre o terrosos naturales.
 - Encalados o revocos en color blanco.
 - Fábrica de piedra de la zona, siempre que no se trate de aplacados ostensibles o de mampostería no naturales
 - Hormigón visto.
- **Medianeras:**
Deberán tratarse con el mismo material que las fachadas.
- **Carpinterías:**
Se permitirán únicamente:
 - De madera en su color o pintada en tonos mates.
 - Metálicas pintadas en tonos mates.
 - De aluminio anodizado color oscuro.
 - De aluminio lacado en imitación madera.
 - De PVC con acabados en imitación madera o tonos neutros mates.
- **Cerrajerías:**
Los balcones tendrán balaustrines exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia adentro, hacia afuera o combinadamente.

El acabado será en tonos mates
- **Canalones:**
Se permitirán únicamente:
 - El canalón volado a la manera tradicional.
 - El canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

57-3. ZONA DE ORDENACIÓN B_Área de Extensión

VOLUMETRÍA Y COMPOSICIÓN; como ZONA DE ORDENACIÓN A

MATERIALES:

- **Cubiertas:** Como ZONA DE ORDENACIÓN A. Con el siguiente matiz: Los almacenes y pajares y las naves destinadas a usos no residenciales podrán disponer cubiertas de placas, bien de cemento bien de paneles metálicos premoldeados (tipo sándwich si precisan aislamiento) siempre que su acabado superficial visible imite la formación de tejas árabes o mixtas agrupadas con acabado granular en tonos análogos a la teja árabe característica.
- **Fachadas:** Como ZONA DE ORDENACIÓN A, permitiéndose además ladrillo de cualquier color menos vitrificado. También se permite cerramientos mates y de colores rojizos o pardos en todas sus gamas
- **Medianeras:** Como ZONA DE ORDENACIÓN A, pudiendo, en todos caso, tratarse además con enfoscados que imiten el tono de la fachada principal.
- **Carpintería, cerrajería y canalones:** Sin ninguna limitación.

57-4. ZONA DE ORDENACIÓN C_ Equipamiento.

VOLUMETRÍA Y COMPOSICIÓN:

- Sin limitaciones siempre que justifiquen adecuada integración con el entorno.

MATERIALES:

- Cubiertas: Como ZONA DE ORDENACIÓN B,
- Resto: Sin ninguna limitación.

57-5. ZONAS DE ORDENACIÓN D1 Y D2. (Zonas Verdes y Aparcamiento)

- Sin limitaciones de volumetría y composición.

Sección 4ª Condiciones Higiénico-Sanitarias y de Habitabilidad.

Artº. 58º.- Definición.

Se entenderá por condiciones higiénico sanitarias y de habitabilidad, todas aquellas condiciones que establezcan estas ordenanzas para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales y viviendas por los usuarios. Las presentes condiciones serán de aplicación en las obras de rehabilitación, reforma y en las de nueva edificación.

Su cumplimiento será complementario a cualquier exigencia legal de mayor rango en materia de habitabilidad y condiciones de higiene y salubridad que se derive de la vigente normativa de aplicación y en especial del Código Técnico de la Edificación.

Artº. 59º.- Condiciones de la vivienda

59-1. Podrán ser habitables las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento bajo cubierta.

Para que la planta baja tenga la consideración de habitable deberá atender a los requisitos que establezca el Código Técnico de la Edificación en sus distintos documentos básicos.

Para que la planta bajo cubierta sea habitable deberá contar en un porcentaje superior al 70% de su superficie útil en planta con una altura libre superior a 1,70m

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, aún dotándolos de patio ingles.

59-2. Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir, como mínimo, el que su sala de estar, tenga un parámetro con hueco, que de frente en una longitud de por lo menos 3 m a una calle o espacio público o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 10m
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los parámetros que encuadran el patio.

59-3. Toda vivienda contará como mínimo con las siguientes piezas: cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con inodoro, lavabo y ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillos o distribuidores. (A salvo de las excepciones señaladas en el Art. 63-6)

59-4. Toda vivienda deberá contar al menos con una Superficie Útil Cerrada de 45m²

59-5. La altura libre de las estancias vivideras, medida desde el pavimento hasta el falso techo no será inferior a 2,50m. Pudiendo reducirse dicha altura exclusivamente en aseos y cocinas hasta 2,20m. Y en el perímetro de los espacios habitables bajo cubierta siempre que se verifique el cumplimiento del tanto por ciento referido en el Art. 59.1

Artº. 60º.- Dimensiones mínimas de las piezas en viviendas

Dormitorio de una cama	6,0 m ²
Dormitorio de dos camas	10,0 m ²
Comedor o cuarto de estar	18,0 m ²
Cocina	6,0 m ²
Cocina – Comedor	14,0 m ²
Cuarto de baño	3,0 m ²
Aseo (complementario)	1,5 m ²
Ancho pasillo	0,9 m.
Ancho Recibidor de vivienda	1,2 m.

Artº. 61º.- Ventilación de la Vivienda.

61-1 La ventilación de las distintas piezas de una vivienda podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones;

- Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos directamente al exterior.
- Ventilación natural indirecta. Mediante conductos que comuniquen la pieza con el exterior produciéndose la renovación del aire.
- Ventilación Forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Se deberán cumplir los requisitos que establezca el Código Técnico de la Edificación en sus distintos Documentos Básicos así como las órdenes o reglamentos vigentes por las que se determinen condiciones higiénicas mínimas de ventilación para las piezas habitables.

Artº. 62º.- Iluminación de la Vivienda

62-1. Todas las piezas y locales habitables de una vivienda dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a 1/8 de su planta. (La superficie real de ventilación podrá reducirse a ½ de la iluminación). El fondo máximo de la pieza a partir del hueco de ventilación será de 8m.

62-2. Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Permitiendo exclusivamente que las piezas destinadas a baños y aseos carezcan de iluminación natural.

62-3. Si el paramento de fachada de la pieza se encuentra a una distancia igual o superior a 2,5 m. del patio, calle o espacio libre que forma el volumen de ventilación, por interposición de una galería o terraza, las dimensiones señaladas en el 62-1 se duplicarán y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada.

63-4. El frente mínimo de la pieza, para que se considere exterior, será de 1,5 m entre paramentos, salvo que sean piezas que no requieran ventilación o iluminación, según Orden de Gobernación de 29-22-1944.

Artº. 63º.- Cuartos de aseo y Servicios Higiénicos

63-1. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

63-2. Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. En las zonas de ducha esta altura será de 1,95 m.

63-3. El acceso directo a los baños no se permite desde comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que existan dos aseos, en cuyo caso uno podrá tener acceso por un dormitorio. También se admitirán soluciones de compartimentación de los baños que garanticen, mediante la interposición de un vestibulo previo, la independencia del recinto que alberga el inodoro.

Artº. 64º.- Escaleras

64-1. No se permitirá el acceso a viviendas, locales independientes u otros elementos privativos mediante escaleras que no dispongan conexión con elementos comunes de circulación del inmueble.

64-2. La regulación de las escaleras que vayan a ser usadas de forma común por más de un propietario atenderá a lo establecido en el artículo 66 para las escaleras en edificaciones residenciales colectivas.

64-3. Únicamente se permiten escaleras compensadas en viviendas unifamiliares.

64-4. En viviendas unifamiliares:

Altura máxima de tabicas:	18,5 cm
Longitud mínima de huella:	28 cm
Anchura mínima de peldaños:	90 cm
Nº máximo de peldaños en un tramo:	16
Ancho mínimo entre paramentos:	2,00 m

Artº. 65º.- Patios interiores

65-1. Tanto los patios de manzana como los de parcela para poder abrir luces de piezas vivideras deberán tener: forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que 1/3 de la altura del paramento más alto, que lo encuadre y con un mínimo de 3m de diámetro.

65-2. La altura de los patios se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

Artº. 66º.- Edificaciones Residenciales Colectivas.

66-1. Portales. Se entenderá por Portal todo local que, en viviendas plurifamiliares y edificios colectivos, se despliegue entre la puerta de acceso al edificio y el arranque de las escaleras y aparatos elevadores. El portal deberá tener unas dimensiones mínimas de, al menos, dos metros 2 m. de anchura con una superficie mínima de 4 m².

66-2. Escaleras Uso Común. En edificios colectivos deberán cumplir la normativa aplicable según el vigente CTE y en cualquier caso los siguientes requisitos:

- Anchura Mínima de los peldaños. 1,00 mts.
- Peldaños. Longitud mínima de huella 28 cm
Contraheallas entre 13 y 18,50cm
Número máximo de peldaños en cada tramo: 14
- Las escaleras dispondrán siempre de huecos para iluminación y ventilación directas con el exterior en todas las plantas de superficie mínima 1,00 metro cuadrado por planta.

66-3. Rellanos. La dimensión mínima de mesetas será igual a la anchura de la escalera.

Cuando existan puertas de acceso a viviendas tendrán un mínimo de 1,2 metros. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de 25 cm.

66-4. Ascensores. Será obligatoria la instalación de ascensor en edificaciones de uso público, con el fin de facilitar el acceso a personas con movilidad reducida, salvo previa justificación de la utilización de los servicios públicos, exclusivamente, en planta baja.

En los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción que no precisen ascensor y tengan una altura superior a dos plantas (Baja+1), será obligatoria la previsión del espacio accesible en cada planta que permita la posterior instalación del mismo.

Se deberá atender en todo caso a lo regulado por el Decreto 19/1999 de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación, así como a las determinaciones y exigencias de aplicación reseñadas en el CTE (Codigo Tecnico Edificación) o a las normativas que las desarrollen, deroguen o modifiquen.

Artº. 67º.- Abastecimiento y Saneamiento.

67-1. Abastecimiento de agua;

Todo edificio destinado a uso residencial deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para sus propias necesidades de uso. No se podrán otorgar licencias para la construcción de edificios, hasta que no quede garantizado el caudal de agua necesaria y la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto.

67-2. Desagües de pluviales;

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación, a través de la edificación o adosado a sus fachadas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

Cuando se constate que la red de saneamiento municipal no tiene capacidad suficiente para soportar los caudales de agua provenientes de la recogida de agua de lluvia, podrá autorizarse, con carácter provisional, el vertido de las mismas directamente a la superficie del viario público.

En este caso deberá justificarse el carácter separativo de la red, garantizando que el vertido superficial ejecutado no contiene agua residual alguna.

67-3. Evacuación de aguas residuales

Se deberá conectar a la red general de alcantarillado, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general.

Artº. 68º.- Evacuación de humos.

68-1. Se prohíbe la salida libre al exterior de humos por fachadas, patios, balcones, ventanas o similares, debiéndose canalizar por conductos apropiados al exterior hasta una altura de 1.00 metro por encima de las cubiertas de las construcciones habitables.

68-2. Cada vivienda tendrá un conducto de humos independiente de conformidad a lo regulado por el CTE.

68-3. Las salidas de las calderas estancas de Gas podrán realizarse a través de la fachada, preferiblemente por la trasera. Caso de realizarlas por la fachada principal, deberá situarse a una altura mínima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 69. Evacuación De Gases.

En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos estableciéndose chimeneas de conductos y acometidas individuales que garanticen su evacuación. Las chimeneas de gases deberán ser independientes de las de resto del edificio o local, atendiendo a lo regulado por el CTE.

Artículo 70. Evacuación De Residuos Urbanos

En los edificios de nueva planta será obligatoria la existencia de un local destinado a contenedores de basuras, con capacidad, dimensiones y número de contenedores adecuado y suficiente para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de recogida. Queda prohibido el vertido de basuras y escombros en todo el término municipal excepto en los vertederos dispuestos por el Plan de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de Aragón.

Artículo 71. Locales Comerciales.

71-1. La zona del local comercial destinada a venta o atención al público tendrá una superficie útil mínima de 8 m², salvo que cuenten con autorización municipal expresa, y, en cualquier caso, siempre superior a 3 m²

71-2. En los edificios de nueva planta destinados a viviendas, los locales comerciales deberán disponer de accesos independientes y de ser necesario, escaleras y ascensor independientes.

71-3. Los locales comerciales deberán contar con, al menos, un aseo compuesto por lavabo independiente del resto del local e inodoro con doble puerta de separación del local del que dependa.

71-4. Para el resto de condiciones, se atenderán a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación y, en lo no regulado por aquélla, por las normas relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

71-5. En relación a la renovación de aire del local se atenderá a lo regulado por el CTE.

Artículo 72. Locales de Oficina.

72-1. La superficie útil mínima destinada a oficina deberá ser de, al menos, 12 m², no pudiendo dividirse ni subdividirse por cualquier tipo de obra en espacios inferiores a 6 m².

72-2. Los espacios destinados a oficina deberán contar con, al menos, un aseo con lavabo e inodoro independientes.

72-3. Para el resto de condiciones, se atenderán a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación y, en lo no regulado por aquélla, por las normas relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

72-4. En relación a la renovación de aire se atenderá a lo regulado por el CTE.

Artículo 73. Industrias y Talleres.

73-1. No se considerará local apto para la industria o taller, todo local que no tenga una superficie mínima de 10 m² útiles y cuente con acceso independiente del edificio del que forme parte.

73-2. No se admitirán locales industriales ni talleres por debajo de la planta baja.

73-3. Cada local destinado a industria o taller deberá contar con, al menos, un aseo compuesto de lavabo e inodoro independientes del resto del local.

73-4. Cuando en el local industrial o taller se realicen actividades nocivas, peligrosas, insalubres o molestas, además del resto de normativa que le sea de aplicación, deberá contar con la ventilación, salida de humo y gases, evacuación e iluminación necesarias para el cuidado higiénico-sanitario de sus empleados.

73-5. En relación a la renovación de aire se atenderá a lo regulado por el CTE.

73-6. Los vertidos industriales deberán observar lo dispuesto en el Decreto 38/2004 de 24 de Febrero, (publicado el 10 de Marzo de 2004), en sus artículos 14, 15 y 16. Si no se cumplen los requisitos anteriormente citados, deberá realizarse de forma obligatoria la depuración previa de los vertidos.

Sección 5ª Condiciones Ambientales

Artº. 74º.- Basuras

No se permite verter basuras en ningún punto del suelo urbano, ni a la red de alcantarillado.

Artº. 75º.- Saneamiento espacios libres

Los espacios de parcelas que queden libres de edificación deberán disponer de los elementos necesarios que garanticen su salubridad no permitiéndose acumulaciones de escombros, desechos, ni materiales putrefactibles.

Título II. REGULACIÓN DE LA ZONA DE BORDE.

Dada su complejidad, se ha determinado oportuno incorporar en la ordenanza un Artículo que refunda de forma conjunta toda la Regulación Aplicable al régimen especial de la Zona de Borde.

Debe quedar claro que el presente artículo **76. no supone el establecimiento de ninguna determinación, régimen o regulación fijados por la DSU.** que en ningún caso tiene potestad o grado para ello. **Limitándose a recoger de forma ordenada las determinaciones de aplicación que resultan vigentes de acuerdo al marco normativo establecido por la Legislación Urbanística y Sectorial** de referencia.

De igual modo, se ha aprovechado para **recoger los requerimientos de inclusión contenidos en los informes sectoriales en relación al Suelo No Urbanizable que conforma la Zona de Borde en el entorno inmediato de Obón**, toda vez que los mismos resultan también directamente extractados de la correspondiente normativa sectorial.

A tenor de lo señalado, debe quedar claro que en caso de conflicto o duda interpretativa sobre el presente texto, **primará siempre el tenor literal e interpretación de las legislaciones urbanísticas y/o sectoriales vigentes que aquí se trasponen.**

Art. 76 Régimen Especial de la Zona de Borde.

76.1- En el municipio de Obón será de aplicación el régimen especial de zona de borde, de acuerdo a las determinaciones que establece el artículo 289 del TRLUA. y al desarrollo del presente artículo.

76.2- La zona de borde en Obón será la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano delimitado del municipio, sometida toda ella, en el caso específico de Obón, a protecciones sectoriales que obligan legalmente a su integración en el régimen de Suelo No urbanizable Especial, tal y como puede comprobarse en la documentación gráfica adjunta. Admitiendo que sobre la misma, conectándose a las redes municipales pueda autorizarse la construcción de determinadas construcciones, de forma que se posibilite un cierto desarrollo conforme a lo establecido en el citado artículo 289. y concordantes del TRLUA.

76.3- En dicha superficie de terreno, conectándose a las redes municipales podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno, siempre que verifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

- En ausencia de la fijación de una superficie inferior por el Ayuntamiento Pleno justificada en un estudio del parcelario previamente existente y previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo; **La parcela deberá tener una superficie igual o superior a 3.000m.**

-La zona de borde debe ser **contigua al suelo urbano** procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado.

-La **prolongación de las redes** generales municipales no será en ningún caso superior a **trescientos metros** desde el punto de conexión de las redes.

- **La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación** y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda o edificación.

76.4- En tanto no sea aprobada la Directriz Especial de Urbanismo, las condiciones mínimas de autorización de construcciones en la zona de borde requerirán:

- La necesidad de **evitar la formación de núcleos de población** desconectados del preexistente y del mantenimiento del parcelario existente.
- Que las construcciones se integren en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las **características tipológicas tradicionales propias del municipio.** Las construcciones tendrán la condición de **aisladas con fachadas a todos sus frentes** y retranqueos mínimos de 6m en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

- Las construcciones destinadas a **vivienda familiar** no podrán rebasar la superficie construida de **trescientos metros cuadrados**. Las destinadas a **almacenes o pequeñas industrias** no podrán superar los **cuatrocientos metros cuadrados**.
- Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.
- Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.
- Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

76.5- La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

- Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
- Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.
- El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

76.6- La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el **previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo**, que deberá emitir en el plazo de **dos meses** desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

76.7- La autorización de edificaciones, construcciones o usos en la zona de Borde en aquellos terrenos que se encuentren ubicados en zona de policía de cauces (100 m de anchura a ambos lados del cauce) así como en las zonas de flujo preferente y/o inundables que así resulten determinadas en aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 638/2016 de 9 de diciembre, están sometidas por ley a su estricto cumplimiento y a las limitaciones en él establecidas.

Debiendo solicitar autorización expresa del organismo de cuenca todas las actuaciones que queden ubicadas en las zonas de afección de los diferentes cauces, acreditando el cumplimiento de las limitaciones fijadas por los artículos 9.bis y 14.bis del RDPH según corresponda.

76.8- Las nuevas viviendas en la zona de Borde, de forma individual, podrían estar sujetas a evaluación de impacto ambiental conforme a la ley 11/2014 de 4 de Diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón (Anexo II; 7.8 y 9.14)

Por lo que su autorización precisará el cumplimiento del régimen ambiental de evaluación del impacto ambiental de proyectos regulado en el Capítulo II artículos 23 a 37 y concordantes de la ley 11/2014 de 4 de Diciembre.

En Zaragoza para Obón. (Teruel). Julio de 2019

REDACTOR

COLABORADORES

Constan las firmas

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
A R Q U I T E C T O

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
B I O L O G O

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
A R Q U I T E C T O