

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

NORMAS URBANISTICAS
Y
ORDENANZAS REGULADORAS

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

	pg
Artículo 1.- <u>DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE</u>	1
Artículo 2.- <u>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE</u>	1
Artículo 3.- <u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</u>	1
Artículo 4.- <u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL ZONA PROTECCION DE RIBERAS de excepcional valor natural</u>	2
Artículo 5.- <u>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</u>	2
Artículo 6.- <u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DE BODEGAS</u>	3
Artículo 7.- <u>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DE BODEGAS</u>	3
Artículo 8.- <u>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:</u>	4
Artículo 9.- <u>SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</u>	5
Artículo 10.- <u>NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</u>	5
Artículo 11.- <u>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:</u>	6
Artículo 12.....	8
Artículo 13.....	8
Artículo 14.- <u>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</u>	8
Artículo 15.- <u>PROTECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO</u>	13
Artículo 16.- <u>PARCELACIONES URBANISTICAS</u>	15
Artículo 17.- <u>DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN</u>	15
Artículo 18.- <u>ANÁLISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL</u>	16

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

	pg
Artículo 19.- Definiciones y Régimen general.....	17
Artículo 20.- Desarrollo del suelo urbanizable.....	17

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 21- Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.....	18
Artículo 22.- Delimitación de los sectores.....	18
Artículo 23.- Aprovechamiento	
medio.....	19
Artículo 24.- Condiciones específicas del sector.....	20
Artículo 25.- Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres.....	20
Artículo 26.- Ordenación del espacio viario.....	20
Artículo 27.- Ordenación de las infraestructuras.....	21
Artículo 28.- Módulos mínimos de reserva de dotaciones.....	21
Artículo 29.- Contenido formal de los planes parciales.....	21
Artículo 30.- Cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales.....	22
CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	22
DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	23

NORMAS URBANÍSTICAS

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1.1.- El Suelo no Urbanizable lo constituyen las zonas del Término Municipal sometidas a un régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Sus límites vienen establecidos en el plano de ordenación correspondiente, basado en la cartografía del Mapa Topográfico Nacional (I.G.N.) a escala 1:12.500.

1.2.- El Suelo no Urbanizable en todas las clases establecidas en el presente documento, carece de aprovechamiento urbanístico; su uso y utilización se ejercerá en aplicación de la vigente Ley Urbanística de Aragón y las presentes Normas Urbanísticas.

1.3.- En el Suelo no Urbanizable se distinguen las categorías de Suelo no Urbanizable Genérico y Suelo no Urbanizable Especial.

Artículo 2.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

2.1.- En el Suelo No Urbanizable se identificarán dos tipos de usos:

.- a) **Usos permitidos**, dentro de los cuales se podrán incluir usos dominantes y usos compatibles.

.- b) **Usos prohibidos**.

Artículo 3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

3.1.- El Suelo no Urbanizable Especial está formado por los suelos de obligada protección en razón de sus características: porque puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o cualquier otro riesgo natural, que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes; y por sus valores ecológicos, paisajísticos, agrarios, hidrológicos, biológicos, culturales o de cualquier otra índole.

3.2.- Dentro del suelo no urbanizable especial se distinguen cinco zonas con características particulares:

- 1.- Suelo no urbanizable especial PROTECCION DE RIBERAS (De excepcional valor natural)
- 2.- Suelo no urbanizable especial PROTECCION DE BODEGAS (De alto valor sacionatural)
- 3.- Suelo no urbanizable especial Zona de protección de yacimientos arqueológicos.(Listado en ANEXO).
- 4.- Suelo No Urbanizable Especial de ubicación de futura estación depuradora de aguas residuales.
5. - Suelo No Urbanizable Especial de protección de vías de comunicación.

Artículo 4.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL ZONA PROTECCION DE RIBERAS

4.1.- Lo constituyen los suelos que, debido a sus excepcionales valores naturales, ecológicos y paisajísticos, merecen la mayor protección otorgada en el conjunto de las superficies municipales. En especial, se preserva el frágil equilibrio ecológico que se ha mantenido en los ecosistemas presentes, las márgenes del HUECHA.

Artículo 5.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DE RIBERAS Usos permitidos:

1.- Dominantes:

1.1.- Científicos, culturales y recreativos compatibles con la preservación, entendiéndose por tales las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico, cultural y natural.

2.- Compatibles:

2.1.- Usos agrícolas tradicionales, que no conlleven edificaciones y que sean compatibles con la conservación de los valores ecológicos, es decir, que no produzcan daños o cambios en la estructura del terreno. Se incluye también la plantación de especies forestales autóctonas, siempre que se realice con carácter de repoblación, así como especies de riberas.

2.2.- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural, como torres de vigilancia y control de las especies animales y vegetales y de prevención y alarma de incendios. Se incluyen también los trabajos de conservación de los caminos existentes siempre que no se realicen construcciones de ningún tipo.

B) Usos prohibidos:

- 1.- De carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, o cualquier otro tipo de almacenamiento.
- 2.- Explotaciones agrarias y agropecuarias.
- 3.- Movimientos de tierras que no esté justificado realizar para llevar a cabo alguno de los usos permitidos.
- 4.- Acampadas y refugios.
- 5.- Viviendas unifamiliares.
- 6.- Aquellos usos de interés público y en general cualesquiera otros no permitidos.

Artículo 6.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DE BODEGAS

6.1.- Son los terrenos que, debido a su alto valor agrario, biológico y cultural, por situarse en zonas de influencia del Suelo No Urbanizable Protegido de las Bodegas, o por sus especiales características físicas, se les ha otorgado una protección especial, quedando prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiere proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes ordenanzas.

6.2.- Abarca básicamente la protección con objeto de preservarlo por:

- 1.- Sus valores ambientales y paisajísticos.
- 2.- Sus valores tradicionales.

Artículo 7.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION DE BODEGAS PROTEGIDO POR SUS VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS Y TRADICIONALES

a) Usos permitidos:

1.- Dominantes:

1.1.- Usos agrícolas tradicionales que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos, incluidas las plantaciones forestales con especies autóctonas, dentro de la sucesión botánica propia de la zona. Los movimientos de tierras que superen la simple roturación deberán justificarse mediante el correspondiente estudio de impacto visual.

2.- Compatibles:

2.1.- Rehabilitación de bodegas. Podrán destinarse a bodegas previa justificación de la existencia de accesos acordes con su naturaleza. La rehabilitación nunca conllevará un aumento de superficie ni de volumen respecto de la construcción originaria. Se permite la reconstrucción con obra nueva justificando previamente el estado actual de la construcción.

Todas las construcciones fijas que se realicen en esta clase de suelo deberán acompañar a la solicitud de licencia el correspondiente estudio de impacto visual análisis de impacto ambiental, adjuntando fotografías de la zona de actuación, alzados en relación al entorno, demostración del cumplimiento de los parámetros establecidos por estas normas y memoria justificativa de su afección al entorno y de la necesidad de implantación en este tipo de suelo.

Se establece como Ordenanza reguladora de la edificación, la siguiente:

- Solamente se podrán ejecutar construcciones de características similares a las existentes.

3.- Prohibidos:

1.- Explotaciones ganaderas intensivas.

2.- Las viviendas unifamiliares no vinculadas a las bodegas.

3.- Cualesquiera otros no permitidos.

Artículo 8.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS:

1.- Se incluyen los yacimientos arqueológicos conocidos en el Término municipal a partir de la información aportada por el Departamento de Cultura y Turismo de la D.G.A. que se relacionan en el ANEXO y plano correspondientes.

a) Usos permitidos:

1.- Compatibles

1.1.- Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

b) Usos prohibidos:

En todas aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizaran edificaciones ni obras de urbanización.

En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado las correspondientes catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo. A estos efectos se ha elaborado un catálogo de yacimientos arqueológicos que tendrá carácter reservado al objeto de evitar posibles expolios.(Anexo 1).

Artículo 9.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1.- El Suelo No Urbanizable Genérico está constituido por el resto de los suelos no urbanizables, que sean inadecuados para el desarrollo urbano, estando sometidos al régimen general establecido en la LUA y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.- NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

Los terrenos clasificados como SUELO NO URBANIZABLE GENERICO, estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL

A) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planos o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 23, 24 y 25 de la Ley 5/1999, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, fijándose la distancia mínima entre edificaciones en DOSCIENTOS Metros así como lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 179 de la Ley 5/1999.

B) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforma a las normas que el Proyecto establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

C) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

D) Los espacios que por sus características deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley Urbanística de Aragón Ley 5/1999, no podrán ser dedicados a utilidades que implique transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

E) Otra limitación a contemplar en el Suelo No Urbanizable Genérico, es que las alineaciones que queden afectadas por la trama viaria dentro del Término Municipal, cumplirán con las disposiciones generales establecidas en la Ley de Reglamento de Carreteras, de la Comunidad Autónoma de Aragón Ley/1998 de 17 de Diciembre, de Carreteras de Aragón BOA 30/DIC/98, en cuanto a zonas de servidumbre, afección y línea de edificación, fijándose esta última en los correspondientes Planos de Delimitación del Suelo Urbano.

2.- CONSTRUCCIONES SUJETAS A AUTORIZACION ESPECIAL.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las obras o construcciones establecidas en el artículo 24 de la Ley 5/1999, siguiendo el procedimiento del artículo 25 citada Ley.

Artículo 11.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO:

a) Usos permitidos:

1.- Dominantes:

1.1.- Usos agrarios destinados a cultivo, ya sean de secano o de regadío y plantaciones de especies forestales (no sujetos a licencia urbanística); las obras y mejoras agrarias tales como la nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras (sujetos a licencia urbanística).

1.2.- Usos vinculados a explotaciones agrarias, tales como almacenes agrícolas, granjas e instalaciones agropecuarias, instalaciones frigoríficas, de transformación y de comercialización de productos agrarios. Se entiende también vinculada la vivienda unifamiliar (sujetos a licencia urbanística).

1.3.- Usos destinados a la explotación de los recursos naturales, tales como industrias extractivas relacionadas con el medio, parques eólicos, molinos, graveras, canteras, minas y otros de similares características. Todas estas explotaciones, cuando cesen en sus actividades se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes, y reponiendo la capa vegetal y la flora (sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que les sean exigibles). Toda actuación que altere el equilibrio ecológico o el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología necesitará un análisis de evaluación de impacto ambiental.

1.4.- Usos vinculados al entretenimiento y servicios de las obras públicas:

1.4.1.- Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable genérico, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras. (sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que les sean exigibles)

1.4.2.- Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella y serán preferentemente prefabricadas y móviles (sujetas a licencia urbanística).

1.4.3.- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan

vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control de tráfico, las estaciones de pesaje, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros (sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que les sean exigibles).

1.4.4.- Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas, y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a la reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero y el uso de restaurantes y bares. Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio (sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que les sean exigibles).

1.5.- Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar

Sujetos a licencia urbanística y con las condiciones establecidas en la Ley 5/1999 (L.U.A.).

1.6.- Rehabilitación de construcciones existentes.

Podrán destinarse a vivienda previa justificación de la existencia de accesos y servicios acordes con su naturaleza. La rehabilitación nunca conllevará un aumento de superficie ni de volumen respecto de la construcción originaria.

Estas actuaciones, estarán sujetas a la solicitud de la correspondiente Licencia Urbanística.

1.7.- Construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural:

1.7.1.- Instalaciones ganaderas que por su tamaño y complejidad no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y no puedan definirse como explotaciones agrarias reflejadas en el apartado 1.2.

1.7.2.- Instituciones de carácter cooperativo, asociativo o agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria.

1.7.3.- Todos estos usos estarán sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudiera corresponderles.

2.- Compatibles

2.1.- Talleres y almacenes de materiales inertes.

2.2.- Construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural de carácter científico, docente, cultural, deportivo, recreativo, sanitario y asistencial.

2.3.- Usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al R.A.M.I.N.P.

2.4.- Otros usos no contemplados que quepa considerar de interés público.

2.5.- Todos estos usos estarán sujetos a licencia urbanística y a autorización especial, sin perjuicio de otras autorizaciones que pudiera corresponderles, a excepción de los talleres y almacenes de materiales inertes que únicamente estarán sujetos a licencia urbanística.

b) Usos prohibidos

Con carácter general todos aquellos no señalados en los apartados anteriores.

Artículo 12.- En aquellas construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural y requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno y una superficie construida superior a 5000 m² se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales previstos en la Ley Urbanística de Aragón.(Artículos 76 al 81 de la Ley 5/1999).

Artículo 13.- Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el Suelo No Urbanizable Genérico, se requerirá la presentación justificada de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los Organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

Artículo 14.-

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1.- USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS

.- Condiciones de la edificación:

Parcela mínima: 6.000m²

Superficie edificable: Para la vivienda vinculada será de 300m² y se computará como superficie integrante de la ocupación máxima permitida.

Ocupación máxima: 10% en parcelas inferiores a 10.000 m² y 5% en parcelas superiores a 10.000m².

Retranqueo de edificios: 8m a caminos y 5m a linderos.

Retranqueo de vallados: 3m a borde de caminos.

.-Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 4,50m.

Altura máxima visible: 5,50m.

Número de plantas: 1

Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas, silos y estructuras similares.

Proporción de volúmenes: $a=1$; $b=3a$, con una superficie máxima de 300m² por volumen.

.- Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillo, tapial, adobe o bloque cerámico. Se prohíbe el uso del bloque de hormigón visto y el revestimiento de mortero en su color.

Cubiertas: Teja cerámica curva o chapa metálica a dos o cuatro aguas.

Colores: Ocres, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería: Madera o material que la asimile. Se prohíbe la carpintería metálica o de aluminio en su color y lacado o galvanizado en blanco.

Proporción de huecos: Cuadrado o rectangular vertical con un ancho máximo permitido de 1,20m. Sólo se admitirán huecos mayores para el acceso de maquinarias agrícolas o similares.

.- Medidas correctoras: Doble hilera de arbolado perimetral, silos o similares rodeados de árboles. Para la vivienda vinculada a la explotación se exigirá también la plantación de diez unidades arbóreas. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos.

2.- USOS DESTINADOS A LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

.- Medidas correctoras: Vallado perimetral metálico. Se prohíbe la utilización de materiales prefabricados de hormigón u otros para la formación de vallado. Doble hilera de arbolado perimetral. Las instalaciones necesarias como cintas transportadoras, tolvas y maquinarias deberán pintarse del color predominante en el entorno. Los cuerpos integrantes del parque eólico deberán ir pintados en color azul, gris o en tonos similares. Se prohíbe el blanco. Se garantizará la correcta solución de los accesos.

3.-CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS:

.- Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000m².

Superficie edificable: 1.000m².

Ocupación máxima: 5%.

Retranqueo de edificios: Los definidos por la legislación sectorial correspondiente.

.- Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 6m.

Altura visible: 7m.

Número de plantas: 2.

Proporción de volúmenes: Se prohíbe la edificación en un solo volumen cuando supere los 300m² de superficie edificada.

.- Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Los materiales serán de características similares a las tradicionales en el municipio. Se permite la combinación de revestimientos continuos sobre ladrillo o bloque cerámico. Los revestimientos mantendrán características tradicionales.

Cubierta: Tejas árabes de colores tradicionales, ocre o rojizos, a dos o cuatro aguas. Se admiten aleros.

Carpintería: Madera. Cerrajería Pintada.

Colores: Ocre o rojizos y los colores identificativos de los establecimientos

Proporción de huecos: Cuadrados o rectangulares verticales.

.- Medidas correctoras: Doble hilera de arbolado perimetral, con excepción de las estaciones de servicio a las que se exime de arbolado en la fachada de acceso. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos.

4.-EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A VIVIENDA UNIFAMILIAR.

- Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000m².

Superficie máxima edificable: 300m².

Retranqueo de edificios: 8 m a caminos y 3 m a linderos.

Retranqueo de vallado: 3 m a borde de caminos.

Distancias a otras construcciones: 150 m para evitar la formación de núcleos de población.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 6 m.

Altura visible: 7 m.

Número de plantas: 2.

Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas, remates y placas solares.

Proporción de volúmenes: Volumen compacto.

- Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos

Fachada: Los materiales serán los tradicionales del país con características similares a los existentes. Se permite la combinación de revestimientos continuos sobre ladrillo o bloque cerámico. Los revestimientos mantendrán características tradicionales. Se prohíbe el marcado de juntas de la piedra con cemento.

Cubierta: Tejas árabes de colores tradicionales, ocres o rojizos, a dos o cuatro aguas. Se admiten aleros.

Carpintería: Madera y Cerrajería pintada.

Colores: Ocres o rojizos.

Proporción de huecos: Cuadrados o rectangulares verticales con un ancho máximo de 1,20m.

- **Medidas correctoras:** Para colaborar con la regeneración de la vegetación autóctona se exigirá la plantación de diez unidades arbóreas. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos.

5.- REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

- Se seguirá el régimen establecido en el suelo no urbanizable especial zona 2.

6.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE QUEPA CONSIDERAR DE INTERÉS PÚBLICO Y HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL:

(Instalaciones ganaderas que por su tamaño y complejidad no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, instituciones de carácter cooperativo o asociativo agrario, talleres y almacenes de materiales inertes, usos industriales y actividades clasificadas con arreglo al Raminp)

- Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: 10.000 m².

Superficie máxima edificable: 700 m².

Ocupación máxima: 0,05 %.

Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²

Retranqueo de edificios: 8 m a caminos y 10 m a linderos.

Retranqueo de vallado: 5 m a borde de caminos.

- Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 4 m.

Altura visible: 5 m.

Número de plantas: 1.

Proporción de volúmenes: a=1; b=3

Construcciones sobre la altura máxima: Silos e instalaciones similares.

- Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillo, tapial, adobe o bloque cerámico.

Se prohíbe el uso del bloque de hormigón visto y el revestimiento de mortero en su color.

Cubiertas: Teja cerámica curva o chapa metálica a dos o cuatro aguas.

Colores: Ocre, rojizos o verdes, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería: Madera o material que la asimile. Se prohíbe la carpintería metálica o de aluminio en su color y lacado o galvanizado en blanco.

Proporción de huecos: Cuadrado o rectangular vertical con un ancho máximo permitido de 1,20m. Sólo se admitirán huecos mayores para el acceso de maquinarias agrícolas o similares.

- **Medidas correctoras:** Plantación de doble línea de árboles perimetral. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos.

7.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE QUEPA CONSIDERAR DE INTERÉS PÚBLICO Y HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL: (de carácter científico, docente, cultural, deportivo, recreativo, sanitario y asistencial)

- Condiciones de la parcela:

Superficie máxima edificable: 600m². o la debidamente justificada.

Ocupación máxima: 5%.

Edificabilidad máxima: 0,05m²/m². (a justificar).

Retranqueo de edificios: 8m a caminos y 10m a linderos.

Retranqueo de vallado: 5m a borde de caminos.

-Condiciones de volumen:

Altura máxima de la edificación: 6m con carácter general; para los usos deportivos la requerida por la actividad que vaya a desarrollarse

Altura visible: 7m con carácter general; para los usos deportivos a la altura máxima se sumará 2m.

Número de plantas: 2.

Proporción de volúmenes: a=1; b=3

Construcciones sobre la altura máxima: Instalaciones, depósitos de agua, placas solares y otros necesarios para la actividad de que se trate.

- Condiciones estéticas:

Materiales y elementos constructivos:

Fachada: Materiales del país con características similares a las tradicionales. Se permiten revestimientos continuos sobre ladrillo, tapial, adobe o bloque cerámico. Se prohíbe el uso del bloque de hormigón visto y el revestimiento de mortero en su color.

Cubiertas: Teja cerámica curva a dos o cuatro aguas.

Colores: Ocre o rojizos, tanto para cubiertas como para fachadas, dependiendo del color predominante del entorno.

Carpintería: Madera o material que la asimile. Se prohíbe la carpintería metálica, galvanizada y de aluminio en su color o lacado en blanco.

Proporción de huecos: Cuadrado o rectangular vertical con un ancho máximo permitido de 1,20m. La distribución de los huecos seguirá la pauta de las construcciones tradicionales. Sólo se admitirán huecos mayores para accesos.

- **Medidas correctoras:** Plantación de doble línea de árboles perimetral. Se garantizará la depuración de vertidos, la solución del abastecimiento de agua y la correcta solución de los accesos. En campamentos y áreas recreativas se obliga a plantar dos árboles por unidad de acampada, se respetará el arbolado existente. En los campings se deberá garantizar una reserva de agua de 100 litros de agua por persona y día, volumen que se reducirá a 30 litros en áreas de acampada.

Artículo 15.- PROTECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO

15.1.- Carreteras

La red de carreteras comarcales fuera del suelo urbano comprenderá:

- Una zona de dominio público de 3 metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (según esquema adjunto). En esta zona no podrá realizarse ninguna obra más que las de acceso a la propia vía, convenientemente autorizada, aquellas que formen parte de su estructura, señalización y medias de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general. Cuando en esta zona exista alguna parte que aún sea de propiedad privada se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan ni dificulten la visibilidad a los vehículos, o afecten negativamente a la seguridad vial y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando en todo caso libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, le acera, la cuneta y en su caso las obras de tierra.

- Una zona de servidumbre que comprenderá dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio y, exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del titular de la vía y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- En las construcciones o instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejoras previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción.

- Línea límite de edificación: Se establece a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o

ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. Dicha línea se sitúa a las distancias fijadas en el plano, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

El resto de construcciones que pudieran plantearse quedarán sometidas a la legislación de carreteras aplicable.

15.2.- Vías pecuarias y caminos rurales

Se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél, por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada.

Serán usos compatibles los agrícolas, las plantaciones lineales, y los cortavientos que no alteren su uso principal.

Artículo 16.- PARCELACIONES URBANISTICAS

16.1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la construcción de un núcleo de población, en la forma en que éste se define posteriormente.

16.2.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

16.3.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él se imponen en las presentes Normas urbanísticas no dan derecho a indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

16.4.- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en las presentes Normas o que infrinja la legislación urbanística.

16.5.- La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan algunos de los siguientes requisitos:

16.5.1.- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no conllevará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

16.5.2.- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades.

16.5.3.- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

16.6.- Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de "indivisible" en aquellos casos o fincas en las que se hayan autorizado edificaciones, e instalaciones de utilidad pública o interés social, con arreglo a las presentes ordenanzas.

Artículo 17.- DEFINICIÓN DE NUCLEO DE POBLACIÓN

17.1.- Se considera núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades dotacionales.

17.2.- Condiciones objetivas que pueden dar lugar a formación de núcleos de población:

a.- Cualquier parcelación de terrenos.

b.- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:

- Agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.

- Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.

- Red eléctrica de baja tensión.

- Acceso rodado.

c.- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.

d.- Localización en zonas de interés panorámico o paisajístico.

e.- Existencia de equipamientos socio-culturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.

f.- Existencia en el Suelo No Urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 m.

17.3.- Medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de uso residencial de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones genéricas y sólo aplicables en los Suelos No Urbanizables donde este uso esté permitido por las presentes Normas Urbanísticas.

17.3.1.- En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el Organo Competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias. En estos casos únicamente se admitirá una vinculación.

17.3.2.- En particular, y sólo para las explotaciones agropecuarias, podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, siempre que la parcela que vaya a edificarse sea superior a 3.000 m².

17.3.3.- Igualmente, podrán autorizarse instalaciones destinadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.

17.3.4.- Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

Artículo 18.- ANALISIS DEL IMPACTO TERRITORIAL

18.1.- Se define como un documento técnico, que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los Planes y Proyectos que tengan incidencia territorial, y en especial a los que se implanten en los Suelos No Urbanizables de Alto Valor Ecológico y Protegidos.

18.2.- El contenido del Análisis del Impacto Territorial deberá incluir una serie de análisis parciales de los impactos sectoriales, establecidos y cuantificados, en función de la incidencia de la intervención sobre la población y su situación socioeconómica, el medio natural, el patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico.

18.3.- Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa vigente relativa a las Evaluaciones de Impacto Ambiental.

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 19.- Definiciones y Régimen general.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.
2. Constituyen el Suelo Urbanizable Delimitado los suelos urbanizables previstos por el Plan para su urbanización prioritaria.
3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados por lo dispuesto en estas normas.

Artículo 20.- Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable, mediante sectores de menor superficie, que hagan más fácil la gestión y ejecución.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 44 a 48), en sus reglamentos y en las presentes normas.

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 51, 52 y concordantes), en sus reglamentos y en estas normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados por el plan general como urbanizables delimitados estarán obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales de sus sectores en el plazo máximo de ocho años. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.
4. Cada plan parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con

satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El plan parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este título.

5. En desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y las limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Artículo 21.- Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón. Sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para la realización de usos del suelo y de obras cuyas características intrínsecas acrediten manifiestamente su carácter provisional, que no estén prohibidos por el Plan y que, en todo caso, deberán cesar y ser desmontadas o demolidas sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. La licencia, bajo las condiciones indicadas, aceptadas expresamente por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 22.- Delimitación de los sectores

1. Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Los planes parciales abarcarán uno o varios sectores completos.
2. Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del plan general.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

- a) Colindancia con suelo de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.
- b) Adaptación a situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral, u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o menos de un 5 % con respecto a la superficie considerada por el plan general. Estas concreciones o reajustes no podrán suponer la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

En el Plan General de pequeño municipio de Bulbunte se han clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, una serie de terrenos situados en el Sureste de la localidad, entre la carretera N 122 y el Camino de Carraborja, tal como figuran en los planos que se adjuntan.

Estos suelos constituyen un único sector de planeamiento dada la escasa entidad de los terrenos en él englobados tal como se indica en el apartado 4 del art. 39 del Reglamento de desarrollo de la L.U.A. (Decreto 52/2002)

Artículo 23.- Aprovechamiento medio

1. El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir por su superficie la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en él, o, de no estar delimitadas, a los terrenos de dicho sector.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología.

2. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo.
3. Cuando no se aplique la expropiación, formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.
4. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios, corresponderá a la Administración (el 10% del total).
5. Mediante el correspondiente convenio de gestión, el Ayuntamiento podrá admitir y propiciar la sustitución de la cesión de los suelos que debieran soportar el aprovechamiento lucrativo municipal en sectores de suelo urbanizable delimitado por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda.

Artículo 24.- Condiciones específicas del sector.

El Plan establece los aprovechamientos del Suelo Urbanizable Delimitado en el cuadro anejo a estas normas.

Deberán satisfacerse igualmente las condiciones relativas a reservas de suelo o edificabilidad para dotaciones, equipamientos y servicios que establezcan con alcance general la legislación urbanística y las presentes normas.

En ningún Plan Parcial que incluya el uso residencial el porcentaje de superficie construida dedicado al uso terciario podrá superar el 30 % del total.

Artículo 25.- Ordenación de las zonas verdes y los espacios libres.

a) Los planes parciales contendrán una ordenación de las zonas verdes y los espacios libres acorde a sus necesidades funcionales, buscando su concentración en forma de parques y la máxima accesibilidad para todos los vecinos, así como su integración en el sistema urbano de espacios libres públicos.

b) Los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos como componentes caracterizadores del paisaje urbano. En la medida de lo posible, el arbolado existente en el sector se preservará, integrándose las agrupaciones de árboles en las zonas verdes.

c) Se respetará en lo posible el modelado natural de los terrenos destinados a zonas verdes, evitándose los movimientos de tierra que desnaturalicen su carácter.

d) Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento.

Artículo 26.- Ordenación del espacio viario

Los planes parciales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto del núcleo, en función del cual se determinarán el trazado y las características de la red de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes, previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran.

Artículo 27.- Ordenación de las infraestructuras.

a) En los planes parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución de energía eléctrica será subterránea, y los centros de transformación se integrarán en la edificación o serán subterráneos.

En el plan parcial se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de redes, incluyendo su uso pormenorizado, con indicación del tipo de dominio que le corresponda. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que dichos centros tengan que realizarse en edificación exenta, las normas urbanísticas del plan parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

Aun cuando sean subterráneos, los centros transformadores de electricidad se ubicarán sobre espacios privados, no admitiéndose la imposición de servidumbres sobre el viario y los espacios libres públicos.

b) Queda prohibida la utilización de la red de saneamiento para drenaje de campos, escurrederos, desagües de acequias, etcétera, así como para el diseño y posterior gestión de estas redes.

Artículo 28.- Módulos mínimos de reserva de dotaciones

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón y en el Reglamento de Planeamiento, reservando en todo caso un mínimo del 30 % de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.

En el caso en que las condiciones particulares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el 30 % se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos.

Artículo 29.- Contenido formal de los planes parciales

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se atenderán a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente, en concreto, en los artículos 88 a 95 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, Decreto 52/2002, de 19 de Febrero del Gobierno de Aragón (BOA – 6 de Marzo de 2002).

Artículo 30.- Cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales

La dotación máxima prevista de viviendas que corresponderá al Suelo Urbanizable Delimitado, con 3,044 Ha. de superficie y una densidad de 22 viviendas/Ha., que considerando una composición familiar de 3 personas/vivienda, supone un total de 200,90 habitantes (66 viviendas x 3 habitantes/vda.).

Concepto de la TASA, para suelos Residenciales: 90,15 euros/habitante, lo que totaliza 200,90 h. x 90,15 euros/h. = 18.111,30 euros.

Esta carga deberá ser aportada por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Bulbunte, para que éste a su vez lo entregue al Instituto Aragonés del Agua.

(Art. 22 de la Ley 6/2001, de Ordenación y participación en la gestión del agua en Aragón).

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Su desarrollo cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima aproximada se corresponde con el ámbito abarcado por las fincas existentes
- b) La delimitación del ámbito requiere, en la medida de lo posible, que sean fincas completas, de forma que sea posible establecer una ordenación coherente y con tratamiento similar al entorno urbano próximo cuya calificación es la de Zona Extensiva Ensanche, lo que permite vivienda unifamiliar aislada o pareada.

- c) El ajuste, tanto de la superficie del ámbito como sus definiciones de linderos, se señalarán con arreglo a cartografía actualizada, lo cual implicará la realización del correspondiente levantamiento topográfico de los terrenos comprendidos en el mismo.
- d) Se dispondrá de acceso garantizado conectado al Camino de Carraborja con una sección transversal mínima de 8,00 m. desarrollados en dos aceras de 1,25 m. y una calzada de 5,50 m. o dos aceras de 1,00 m. y una calzada de 6,00 m.
- e) Las conexiones a las redes de vertido y abastecimiento de aguase realizarán a las existentes en el Camino de Carraborja, junto al actual casco urbano.
- f) El grado de urbanización de los viales, comprenderá las siguientes obras: Pavimentación de aceras y calzada, plantación de arbolado lineal, alumbrado público, redes de electricidad, agua potable, saneamiento, telefonía y el resto de los servicios que le sean exigibles según lo establecido en el Decreto 52/2002 (Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística).

DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

(EXTENSIVO ENSANCHE)

a) GENERALES

Edificabilidad; 0,33 m²/m²

Densidad máxima de viviendas: 22 viviendas / Ha.

Usos: Residencial, despacho profesional

Tipología residencial: Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Aprovechamiento medio: 0.33

b) PORMENORIZADAS DEL SECTOR

SUPERFICIE APROXIMADA DEL ÁMBITO	30.443,64 m ² .
CESION DE VIALES – 20% S/S.B. superficie aprox.....	6.088,60 m ² .
CESION ZONA VERDE 10% superficie aprox.....	3.044,36 m ² .
Nº DE VIVIENDAS (22 Viv./Ha).....	66,97
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA BRUTA.....	0,33 m ² /m ² .
PARCELA MINIMA.....	250 m ²
OCUPACION EN PLANTA.....	50 %
Nº MAXIMO DE PLANTAS.....	Baja + 1 alzada
ALTURA MAXIMA.....	7,00 m.
RETRANQUEOS a viales y a linderos.....	3,00 m.

Zaragoza, Julio de 2009

El Arquitecto

Fdo. xxxxxxxxx

ORDENANZAS REGULADORAS

I N D I C E

	pg
<u>ART.1 OBJETO Y ALCANCE</u>	1
<u>ART.2 ÁMBITO Y TERRITORIAL</u>	1
<u>ART.3 ÁMBITO TEMPORAL</u>	1
<u>ART. 4 REVISIÓN O MODIFICACIÓN</u>	1
<u>ART. 5 APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN</u>	2
<u>CAPITULO II: EFECTOS DE SU APROBACIÓN</u>	
<u>ART. 6 PUBLICIDAD</u>	2
<u>ART.7 OBLIGATORIEDAD</u>	2
<u>ART.8 EDIFICIOS FUERA DE ORDENANCIÓN Y TOLERADOS</u>	3
<u>CAPITULO III OBLIGACIONES Y DEBERES BÁSICOS</u>	
<u>ART.9 DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR</u>	3
<u>ART.10 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</u>	3
<u>ART.11 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u>	3
<u>ART.12 OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE</u>	4
<u>ART.13 DEBER DE CONSERVACIÓN</u>	4
<u>ART.14 ORDENES DE EJECUCIÓN</u>	4
<u>ART. 15 EJECUCIÓN FORZOSA</u>	4
<u>ART. 16 DECLARACIÓN DE RUINAS</u>	4
<u>ART.17 SUBVENCIONES</u>	5
<u>CAPITULO IV: LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN</u>	
<u>ART.18 ACTOS SUJETOS A LICENCIA</u>	5
<u>ART.19 SOLICITUDES DE ENTIDADES PUBLICAS DEL ESTADO Y ORGANISMOS PUBLICOS</u>	5
<u>ART.20 NECESIDAD DE AVAL PREVIO</u>	5
<u>ART.21 COMPETENCIA</u>	6
<u>ART.22 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR</u>	6

	pg
<u>ART.23 SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA</u>	6
<u>ART.24 CADUCIDAD DE LA LICENCIA</u>	6
<u>ART.25 PERMISOS DE URGENCIA</u>	7
<u>ART.26 OBRAS MAYORES Y MENORES</u>	7

CAPITULO V: FINAL DE OBRAS

<u>ART.27 COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO</u>	8
<u>ART. 28 LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN</u>	8
<u>ART. 29 SOLICITUD</u>	9
<u>ART. 30 TASAS</u>	9

DEFINICIONES Y REGULACIONES

<u>ART.-31 PARCELA</u>	9
<u>ART.-32 LINDEROS</u>	10
<u>ART.-33 SOLAR</u>	10
<u>ART.-34 VIAS PÚBLICAS</u>	10
<u>ART.-35 ALINEACIONES Y RASANTES</u>	10
<u>ART.-36 DEFINICIÓN DE PLANO DE RASANTE</u>	11
<u>ART.-37 DEFINICIÓN DE PLANTAS</u>	11
<u>ART.-38 ALTURA LIBRE DE PLANTAS</u>	11
<u>ART.-39 RETRANQUEOS</u>	12
<u>ART.-40 FACHADAS</u>	12
<u>ART.-41 ALTURA DE UN EDIFICIO</u>	12

CAPITULO VI.- CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO

<u>ART. 42.- TIPOS DE SUELO. CLASIFICACIÓN</u>	13
<u>ART. 43.- CONDICIONES DE USO: SUELO URBANO</u>	13
<u>ART. 44 CONDICIONES DE VOLUMEN</u>	14
<u>ART. 45 CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS</u>	16
<u>ART. 46 CONDICIONES ESTETICAS</u>	17
<u>ART. 47 CONDICIONES DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO</u>	17
<u>ART. 48.- URBANIZACION</u>	17

	pg
<u>ART. 49.- APERTURA DE CALLES</u>	18
<u>ART. 50.- RED DE SANEAMIENTO</u>	18
<u>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION DEL CASCO ANTIGUO</u>	19
<u>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION</u> <u>DEL SUELO EXTENSIVO GRADO 1º</u>	21
<u>ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION</u> <u>DEL SUELO EXTENSIVO-GRADO 2º</u>	22
<u>DISPOSICION FINAL</u>	23

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I: OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

ART.1 OBJETO Y ALCANCE

El presente P.G.O.U. de PEQUEÑO MUNICIPIO tiene como finalidad formular el instrumento de ordenación integral del Municipio, para lo cual define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio que lo integra y regula el régimen jurídico urbanístico, protegiendo el territorio y el paisaje, clasificando y calificando el suelo, y condicionando el proceso constructivo, respetando en todo caso las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación a los que deba supeditarse (art. 32 LUA).

ART.2 ÁMBITO Y TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación del PGOU de Pequeño Municipio lo constituye la totalidad del Término Municipal de Bulbunte (Zaragoza).

ART.3 ÁMBITO TEMPORAL

El presente PGOU entrará en vigor una vez publicados en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible alteración a través de su revisión o mediante la modificación de alguno de sus contenidos (art. 71 a 75 LUA).

ART. 4 REVISIÓN O MODIFICACIÓN

Tendrá la consideración de revisión del P.G.O.U. de Pequeño Municipio cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general u orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Se establece un plazo máximo para la revisión del Plan de 20 años, la cual podrá llevarse a cabo por las circunstancias descritas en el punto anterior, por el cumplimiento del plazo antes descrito o cuando se vea afectado por determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que fuesen aplicables.

Se considerará modificación toda alteración que no reúna los requisitos anteriormente citados. En cualquier caso deberá justificar su necesidad o conveniencia, un estudio de los efectos sobre el territorio y la definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

ART. 5 APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Corresponderá al Ayuntamiento de Bulbunte dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas según la Ley Urbanística de Aragón y la Ley de la Administración Local Aragonesa, sin perjuicio de las competencias que en cada caso pueda corresponder a la Diputación General de Aragón.

CAPITULO II: EFECTOS DE SU APROBACIÓN

ART. 6 PUBLICIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana de Bulbunte, con sus planos, memoria, normas y ordenanzas, será público, pudiendo cualquier persona en todo momento, consultar e informarse del contenido del mismo en las dependencias que al efecto se dispongan en el Ayuntamiento, previa solicitud de la correspondiente petición e incluso obtener documentación del mismo mediante petición por escrito dirigida al Ayuntamiento, así como la solicitud de la CEDULA URBANISTICA de cualquier finca.

La **CEDULA URBANISTICA** es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con el presente Plan General. Será obligatoria para hacer segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones de fincas, así como para definir las condiciones de las incluidas en las unidades de ejecución en que se aplica cualquiera de los sistemas de ejecución previstos en estas Normas. Toda consulta relacionada con las condiciones de edificación de una parcela o de los servicios urbanos de que esté dotada exigirá, también, la obtención del citado documento.

ART. 7 OBLIGATORIEDAD

El Ayuntamiento, las Administraciones y los particulares, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones, normas y ordenanzas contenidas en EL Plan General desde el día siguiente de su publicación.

Las determinaciones de la memoria tendrán carácter vinculante.

ART. 8 EDIFICIOS FUERA DE ORDENANCIÓN Y TOLERADOS

Son edificios o instalaciones fuera de ordenación los erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento Urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas, o estar prevista su expropiación. Las obras en ellos permitidas o prohibidas se ajustarán a lo dispuesto en el art. 70 de la LUA en sus puntos segundo y tercero.

CAPITULO III OBLIGACIONES Y DEBERES BÁSICOS

ART. 9 DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR

Los propietarios de Suelo Urbano tienen el deber y el derecho de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y de edificarlos en las condiciones y plazos que éste Plan General recoja.

En Suelo Urbano y Urbanizable no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, a excepción de los supuestos citados en el art. 16.3 y 4 de la LUA.

En Suelo Urbanizable, los propietarios adquieren el derecho y el deber de edificar por la aprobación definitiva del Plan Parcial o Especial correspondiente; su ejercicio se producirá de conformidad con los procedimientos de gestión determinados por el Plan.

ART. 10 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los propietarios de Suelo Urbano Consolidado tienen la obligación de completar a su costa la urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar; ceder gratuitamente los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la finca y proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Plan cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma, inadecuada para la edificación.

ART. 11 OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los propietarios de Suelo Urbano no Consolidado tienen la obligación de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo; ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma y el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, libre de cargas.

También tienen la obligación de costear y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en el Plan, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

ART. 12 OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable tienen las mismas obligaciones establecidas en el artículo anterior con la diferencia de que la cesión gratuita al Municipio se refiere al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

ART. 13 DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental.

Constituirá el límite del deber de conservación de las edificaciones el estado de ruina de las mismas, salvo que el Ayuntamiento opte por alterar dicho estado ruinoso, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

Cuando el Ayuntamiento opte por alterar el estado físico del inmueble, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

ART. 14 ORDENES DE EJECUCIÓN

La determinación de las condiciones de conservación se llevará a cabo por el Ayuntamiento, mediante órdenes de ejecución.

ART. 15 EJECUCIÓN FORZOSA

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.

ART. 16 DECLARACIÓN DE RUINAS

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esa situación y acordará el total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina procederá en cualquiera de los casos previstos por la legislación urbanística vigente.

ART. 17 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 Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el 10% de dicho presupuesto.

En todo caso el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

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

CAPITULO IV: LICENCIAS, TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

ART. 18 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Toda edificación, uso, actividad, o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, procedimiento autorizado integrado INAGA, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

ART. 19 SOLICITUDES DE ENTIDADES PUBLICAS DEL ESTADO Y ORGANISMOS PUBLICOS.

Cuando las obras, objeto de Licencia, son promovidas por algún órgano del Estado, Autonomía, Provincia, Municipio, Entidades públicas u otros organismos, con destino a un bien publico, será necesario la expedición de licencia y no bastará que tales organismos pongan en conocimiento del Ayuntamiento por oficio y con antelación de dos meses los actos u obras que pretenden hacer. A la vista del Proyecto, el Ayuntamiento notificará la conformidad o

disconformidad e aquél con el Ordenamiento vigente a los efectos de lo dispuesto en la Ley Urbanística de Aragón.

ART. 20 NECESIDAD DE AVAL PREVIO

Cuando se pretenda la ejecución simultánea de obras de urbanización y de edificación será requisito previo a la concesión de la licencia el depósito en el Ayuntamiento de un aval por el valor total del coste de ejecución de las obras de urbanización, previo informe del técnico municipal.

ART. 21 COMPETENCIA

Las licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde conforme al procedimiento del artículo siguiente.

ART. 22 PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por técnico competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición y como mínimo, tres ejemplares.

El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos de obras mayores. En los supuestos de obras menores será suficiente la petición del interesado, acompañada se una sucinta memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente tasa o tributo por parte del Ayuntamiento.

Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.

Las licencias de obras menores habrán de otorgarse en plazo de un mes desde su solicitud y las restantes en el plazo de tres meses.

Cuando la licencia de obras vaya acompañada de licencia de actividad clasificada o de apertura el plazo para la resolución única será de cuatro meses.

ART. 23 SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA

El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

ART. 24 CADUCIDAD DE LA LICENCIA

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión, si dentro de dicho plazo no se han comenzado las obras, siempre que no se haya solicitado y concedido, si procede, prórroga por razones justificadas. También se producirá la caducidad cuando una vez comenzadas las obras, éstas fueran suspendidas y transcurran más de seis meses sin reanudarlas, y sin haberse solicitado y obtenido previamente prórroga de la Corporación Municipal, previa petición justificada del interesado.

Igualmente se declarará la caducidad por el transcurso del plazo señalado en el Acuerdo de otorgamiento para la realización y terminación de las obras, si no se solicitan y obtienen con carácter previo las prórrogas otorgadas por la Corporación Local, previa solicitud justificada del interesado.

La caducidad de la licencia se deberá declarar por el Ayuntamiento de acuerdo con la ley del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (Art. 92)

ART. 25 PERMISOS DE URGENCIA

Cuando el estado de alguna edificación fuera susceptible de producir daños a las personas o a los bienes, podrá concederse permiso para realizar las reparaciones tendentes a evitar dichas situaciones sin perjuicio de la obligación posterior de solicitar la pertinente licencia para continuar con el resto de obras.

ART. 26 OBRAS MAYORES Y MENORES

Se considerarán obras mayores:

- Las de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases.
- Las de ampliación de edificaciones o instalaciones de cualquier tipo, siempre que no superen las superficies de ocupación máxima establecida para cada caso.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificaciones o instalaciones de cualquier clase.
- Las de modificación de la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones de todas las clases.
- Las explotaciones de yacimientos, la fijación de carteles de propaganda, los movimientos de tierra que superen la simple roturación, tales como desmontes, explanaciones y terraplenados, excepto si se realizan en ejecución de un Proyecto de urbanización o edificación previamente aprobado, las cortas de arbolado integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razón del paisaje o cualesquiera otros análogos.

- Las obras de demolición de edificaciones e instalaciones en todas sus clases, salvo los casos declarados de ruina inminente.
- Las licencias de urbanización y segregaciones de parcelas, así como las parcelaciones urbanísticas, cuando resulten autorizables de acuerdo con estas normas y con la legislación que les sea aplicable.
- Las obras de instalación de los servicios públicos
- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales o cualquier otro uso.
- La instalación de cerramientos de parcela, con independencia de que existan o no edificaciones en las mismas.
- Cualesquiera otros actos que impliquen modificación de la situación urbanística de la edificación o estén expresamente señalados por las ordenanzas.

Se considerarán obras menores aquéllas que supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia.

Con carácter meramente enunciativo se incluyen los siguientes supuestos:

- Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- Reparación de tejados y trabajos de carpintería en el interior de un inmueble.
- Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.
- Reparación y sustitución de solados en general.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estucado de habitaciones, escaleras y portales.
- Blanqueo de patios que no precisen andamios.
- Cualesquiera obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles, conforme a lo antes indicado.

CAPITULO V: FINAL DE OBRAS

ART. 27 COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO

Una vez finalizadas las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento, presentando el Certificado de Final de Obra expedido por el director técnico, visado por el Colegio Oficial respectivo, acompañando la preceptiva documentación del aval.

ART. 28 LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN

Una vez presentado el Certificado de final de Obra, será preceptiva la solicitud de primera utilización y ocupación al Ayuntamiento, así como la Cédula de Habitabilidad en edificios destinados a vivienda y la justificación de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

El Ayuntamiento resolverá dicha petición previa comprobación del ajuste de las obras terminadas al Proyecto aprobado y a las condiciones de la licencia.

La Cédula de Habitabilidad se obtendrá previamente a la ocupación de las viviendas.

La certificación del facultativo Director de las Obras acreditando el cumplimiento de la correspondiente licencia de Primera utilización y ocupación, será trámite previo obligatorio para el suministro de energía eléctrica, gas, agua, telefonía y otros servicios urbanos, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

No se concederá Licencia de Primera Utilización y ocupación sin acreditar fehacientemente la correcta limpieza de las zonas públicas y restitución de la urbanización.

ART. 29 SOLICITUD

La solicitud se formulará mediante instancia escrita dirigida al Sr. Alcalde y suscrita por el interesado o por persona que legalmente la represente, con indicación del nombre, apellidos, domicilio para notificaciones y datos del D.N.I. ó N.I.F. de uno u otro y con los requisitos que se especifican en el Artículo 22.

ART. 30 TASAS

El solicitante viene obligado en el momento de la concesión de la licencia, a abonar la tasa correspondiente que tenga aprobada el municipio. En caso de denegación de la licencia, el solicitante podrá solicitar la devolución de la tasa abonada, recuperando el 80% de la misma, y el 20% devengado lo es por el servicio prestado por la tramitación de su solicitud.

CAPITULO VI: DEFINICIONES Y REGULACIONES

DEFINICIONES DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y

REGULACIÓN GENERAL

ART. 31 PARCELA

Es cada una de las unidades físicas en que se divide un terreno y es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

ART. 31.1 SUPERFICIE DE PARCELA

Es la dimensión del área comprendida dentro de los linderos de la misma, tomando su proyección horizontal.

ART. 31.2 PARCELA MINIMA

Es la establecida por el Planeamiento, teniendo en cuenta la zona y tipo de ordenación en la que está inserta, fijándose límites a su forma y dimensiones, por debajo de las cuales no se permite la edificación como parcela independiente.

ART. 31.3 PARCELA EDIFICABLE

Es la parte de parcela que resulta de distraer de su superficie total los suelos que el Plan destina a viario o equipamiento y que, además, le asigna un derecho edificatorio.

ART. 32 LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela; distinguiremos:

- a) **Lindero frontal:** es el que delimita una parcela con la vía o espacio libre de uso público.
- b) **Lindero trasero:** es el opuesto al frontal.
- c) **Linderos laterales:** delimitan una parcela con las restantes.

ART. 33 SOLAR

Solar es una parcela de suelo urbano, con frente a vía de uso público, apta para la edificación y que cuenta con los servicios urbanísticos exigibles por la Ley Urbanística de Aragón. Se establece como solar mínimo el que permita ejecutar una edificación con las debidas condiciones higiénico sanitarias, fijándose la superficie en función de cada zona definida en las Normas.

Para poder edificar un solar será necesario determinar sus alineaciones y rasantes en todos los límites de la parcela.

ART. 34 VIAS PÚBLICAS

Es toda vía de circulación rodada o peatonal que tiene o es susceptible de tener calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de aguas alcantarillado, electricidad y alumbrado público conectadas todas ellas, de manera permanente y con capacidad adecuada, a las redes generales.

ART. 35 ALINEACIONES Y RASANTES

- Oficiales: Son las que regulan para el suelo urbano el Plan General.

- Existentes: Son los linderos de las fincas con los espacios viales o de uso público existentes y los perfiles longitudinales de las vías perimetrales de la finca.

Los ajustes puntuales de las alineaciones y rasantes se realizarán por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Bulbunte.

ART. 36 DEFINICIÓN DE PLANO DE RASANTE

EL plano de rasante es el plano situado sobre la media de las cotas de rasante de los vértices de ocupación del edificio.

La cota media y de rasante se emplean en las edificaciones aisladas y no sobrepasarán en altura la media aritmética de las cotas en cada uno de los vértices de la zona de parcela que se proyecte ocupar con la edificación

ART. 37 DEFINICIÓN DE PLANTAS

Es toda superficie horizontal practicable o cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad.

Se consideran los siguientes tipos de plantas.

Planta sótano: Es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del plano de rasante para las edificaciones aisladas o del punto medio de la fachada al frente de calle. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga mas de un metro por encima de este nivel tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación al exterior, y con independencia de la situación de su pavimento.

Planta baja: Es la primera planta por encima del sótano real o posible, o por encima de la rasante del terreno.

Planta alzada: las situadas por encima de la planta baja.

ART. 38 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

Los valores mínimos y máximos que regirán con carácter general son los siguientes:

En planta baja para los usos permitidos que no sean de viviendas: 3,00 metros.

En plantas baja y alzadas para el uso de vivienda : 2,50 metros

EXCEPCIONES

Se exceptúan las edificaciones existentes.

ART. 39 RETRANQUEOS

Son las separaciones entre las líneas de edificación y las alineaciones o los linderos de parcela, y que son de aplicación obligatoria en las zonas y tipos de ordenación señalados en este P.G.O.U.

Los cerramientos de los solares no edificados deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo del edificio.

Los cerramientos que no sean provisionales tendrán el carácter de cerramiento de fachada y serán opacos de fábrica y con tratamiento exterior de fachada temiendo como mínimo una altura de 3 m.

ART. 40 FACHADAS

Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, utilizando un solo material básico. Entre sus diversos elementos compositivos deberá existir una relación geométrica tanto de proporción como de ubicación que constituya el sistema compositivo de la misma. En este sentido los huecos de planta baja que para permitir el paso de vehículos deban tener mayor tamaño quedarán integrados en la composición general de la fachada.

Se deberá solucionar la continuidad de los aleros en fachadas a viales públicos, pudiéndose modificar para ello las alturas establecidas previo informe del Técnico Municipal. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las pautas de composición, de naturaleza y de tratamiento de materiales con las edificaciones existentes.

Elementos superpuestos a la fachada: Se prohíbe en fachadas exteriores la colocación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior; aparatos de acondicionamiento, chimeneas, etc.

ART. 41 ALTURA DE UN EDIFICIO

La altura del edificio es la distancia vertical medida en metros, establecida por el Plan en cada zona.

Para edificación entre medianeras, medida desde el punto medio de la fachada al frente de calle hasta el arranque del alero del tejado. Para edificación aislada, medida desde el plano de rasante de la zona que se proyecta ocupar en la parcela hasta el arranque del alero del tejado.

CAPITULO VI.- CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO

ART. 42 TIPOS DE SUELO. CLASIFICACIÓN

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Constituye el Suelo Urbano, los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes (Art. 214, a de la LUA).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Corresponde prácticamente a los espacios ya delimitados anteriormente por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que no cumplen con lo indicado y señalado en el artículo anterior.

Son los terrenos que faltan por edificar pero que se encuentran delimitados como Suelo Urbano.

Para su futura edificación requieren su delimitación en Unidades de Ejecución y proceder a su tramitación mediante el instrumento de planeamiento que se proponga como es el Plan Especial o en su caso un Estudio de Detalle.

SUELO URBANIZABLE

Es el que así queda delimitado en el Plan, que no tiene la condición de Suelo Urbano, o Suelo no Urbanizable, habiéndose clasificado como tal para prever su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION

Se clasifica en las siguientes categorías:

S.N.U.P.R.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE RIBERAS.

S.N.U.P.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE BODEGAS.

S.N.U.P.Y.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE YACIMIENTOS
ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

S.N.U.P.C.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE CARRETERAS.

S.N.U.P...- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE ESTACION
DEPURADORA.

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

El resto del suelo del término municipal de Bulbunte no clasificado en las anteriores categorías, constituye el Suelo no Urbanizable Genérico.

ART. 43 CONDICIONES DE USO: SUELO URBANO

El uso admitido para el Suelo Urbano será el siguiente:

USO RESIDENCIAL.....	Viviendas
USO COMERCIAL.....	Pequeño comercio en planta. baja y entreplanta.
OFICINAS.....	Sin limitaciones.
ESPECTACULOS.....	Sólo en planta baja.
RELIGIOSO.....	Sin limitaciones.
CULTURAL.....	Sin limitaciones.
DEPORTIVO.....	Sin limitaciones.
REPRESENTATIVAS.....	Del Estado, Autonomía, Provincia, Comarca, y Municipio: Sin limitación.
INDUSTRIAL.....	Aquellas que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades, ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente. Nivel sonoro como máximo admitido de 50 dB medidos con sonómetro, escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorable con las aberturas practicables del establecimiento abiertas y las ventanas de la vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro de la actividad se deducirá el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.
ALMACENAMIENTO.....	Prohibidos los de maquinaria para materiales de construcción, piel o similares, y todos aquellos que requieran el acceso de vehículos de más de 8 TM.

ART. 44 CONDICIONES DE VOLUMEN

A) ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

Se entenderá por altura máxima edificable, la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. En calles con pendiente se harán escalonamientos, en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3,00 metros.

En ningún caso, la altura máxima de cualquier edificación en suelo urbano sobrepasará los 9,00 metros, ni tres plantas construidas sobre rasante del terreno natural en cada punto de la fachada del edificio.

Particularidades:

EN CALLES

Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada al menos en la mitad de su longitud, se fijará la altura máxima de las edificaciones en función del ancho medio de la calle, según la tabla siguiente:

Ancho medio de la Calle en metros	Altura máxima en metros	Máximo nºde plantas sobre rasante
MENOR DE 4,00 m.	7,00	2
IGUAL O MAYOR 4,00 m.	9,00	3

Nota.- En el caso de ser más de 4,00 m. el ancho de la calle, además de los 7,00 m. de altura máxima, se permitirá una “falsa” bajo cubierta.

EN ESQUINAS

Los solares que formen esquina con calles de diferentes anchuras, se aplicará en la de menor ancho la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en una longitud máxima de 10,00 m. En caso de que exista chaflán, la longitud se medirá desde la arista del chaflán de la calle de menor ancho; en el caso de existencia de una curva, de acuerdo entre las alineaciones de ambas calles, esta longitud se medirá desde el punto de tangencia correspondiente a la calle de menor ancho.

EN PLAZAS

Si el tramo de manzana en el que está situado el solar no estuviese edificado, por lo menos en la mitad de su longitud, se tomará como máximo número de plantas y como altura máxima la que alcancen el mayor número de edificios que conforman la plaza.

B). CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

No se autoriza ningún tipo de áticos ni buhardillas para usos residenciales. Por encima de la altura máxima permitida para cada caso, solamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, caja de escaleras, cuarto de máquinas de ascensor, antenas colectivas de TV y FM, pararrayos, depósitos de agua y salas o cuartos de instalaciones.

C) CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PUBLICOS

No se permitirán cuerpos volados que no estén a una altura superior a 3,00 m. medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de ésta en cada fachada. En cualquier caso 3,50 medidos en el punto medio de la longitud de la línea de fachada.

El vuelo máximo permitido será:

CALLES MENORES DE 4,00 m. (sólo balcones y aleros).....	0,30 m.
CALLES IGUALES O MAYORES DE 4,00 m. y MENORES DE 6,00	0,40 m.
CALLES IGUALES O MAYORES DE 6,00 m.	0,50 m.

La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo, en balcones o cuerpos volados, no en los aleros.

ART. 45 CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 29 de Febrero de 1.944 (Gobernación), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, así como las establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Y además las siguientes condiciones higiénico-sanitarias particulares:

A) EN VIVIENDAS.

- a) Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3,00 m. a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se puede inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

1ª Que el diámetro sea superior a 9,00 m.

2ª Que el diámetro supere la mayor altura de los parámetros que encuadran en el patio.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

- b) Programa mínimo: Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha. Su superficie mínima cerrada útil, no será inferior a 35,00 m²

c) Dimensiones mínimas

Dormitorio de una cama	6,00 m ² .
Dormitorio de dos camas	10,00 m ² .
Comedor-cuarto de estar.....	14,00 m ² .
Cocina.....	6,00 m ² .
Cocina-comedor-sala de estar	18,00 m ² .
Aseo	1,50 m ² .

Las cocinas serán independientes de los aseos.

- d) Patios: La altura de los patios cerrados o abiertos, se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación de paramento más alto que lo encuadre.

De parcela: Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de 3,00 m. de diámetro.

Mancomunados: Los patios situados en las medianerías de los edificios, cumplirán todas las condiciones inherentes a los patios, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre los patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya simultánea o posteriormente, inscribiéndola en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y deberá ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la Licencia de Obras.

B) EN COMERCIO

Los comercios en planta baja y entreplanta tendrán entrada directa desde la vía pública.

C) EN INDUSTRIA

Los locales industriales deberán tener como mínimo una superficie de 2 m²./puesto de trabajo, y cubicación de 5 m³./puesto de trabajo.

ART. 46 CONDICIONES ESTETICAS

Dentro del entorno urbano, se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de forma que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental.

ART. 47 CONDICIONES DE PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

En las nuevas construcciones que se realicen en ambos márgenes de la Carretera N 122, se deberán llevar a cabo, con carácter previo a la concesión de la Licencia Municipal de Obras, los estudios correspondientes para la determinación de los niveles sonoros esperables y la adopción de las correspondientes medidas correctoras, tal como se establece en la Ley estatal 37/2003, así como los niveles de atenuación acústica determinados en el CTE-DB-HR.

ART. 48 URBANIZACION

A) ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES

Las alineaciones y rasantes oficiales para las distintas vías públicas, son las que figuran en el Plan General, o las que en lo sucesivo se completen por los Estudios de Detalle, Planes

Especiales y P. Parciales que se redacten como complemento y desarrollo urbanístico del núcleo y sobre los cuales haya recaído aprobación de los organismos superiores competentes.

B) MODIFICACIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES

Cuando el Ayuntamiento desee modificar determinadas alineaciones o rasantes, deberá someter el proyecto de la variante, a informe y aprobación de los Organismos Superiores, con arreglo de la legislación vigente sobre la materia.

C) OBLIGACION DE SUJETARSE A LAS ALINEACIONES OFICIALES

Las alineaciones y rasantes oficiales son obligatorias para todos los propietarios, que no podrán construir ningún edificio sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y las pendientes del suelo que les corresponden, las cuales serán señaladas por el técnico municipal.

ART. 49 APERTURA DE CALLES

DERECHO DE APERTURA DE CALLES

Los propietarios de terrenos podrán abrir calles, que atraviesen sus fincas siempre que se cumpla cuanto se dispone en los apartados siguientes:

- a) Que dichas calles estén previstas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- b) Que se haya redactado y aprobado el Proyecto de Urbanización de dichas calles.
- c) Debiéndose cumplir en cualquier caso lo indicado en el artículo 3.7.1 de esta memoria.
- d) En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado, deberá resolverse con anterioridad, el instrumento de planeamiento previo, cuya aprobación permitirá solicitar la licencia para la ejecución de la urbanización.

ART. 50 RED DE SANEAMIENTO

- a) Se prohíbe la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.
- b) Se mantendrá en funcionamiento el sistema de depuración que existe en la actualidad en el municipio.
- c) Las características admisibles en la red municipal de alcantarillado se atenderán a lo dispuesto en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado". (Decreto 38/2004).
- d) Se establece la obligación de la depuración individual previa en la propia parcela en caso de que el afluente no reuniese las características admisibles del citado Reglamento.

e) En cada local, finca o establecimiento industrial, deberá contar en su acometida a la red de vertido municipal con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o Administración inspectora competente.

f) En caso de que alguna actividad industrial actualmente establecida y en funcionamiento, requiera del Ayuntamiento, licencia de obras de mejora, remodelación, ampliación, etc. sobre su actividad, en caso de que dicha industria o local de actividad no disponga de la arqueta de control de vertidos, está obligado a ejecutarla con las obras para las que haya solicitado nueva licencia.

CAPITULO VII

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION DEL CASCO ANTIGUO

- **ALTURA MAXIMA EDIFICABLE**

En ningún caso, la altura máxima de cualquier edificación en Suelo Urbano sobrepasará los 9,00 metros (nueve), ni tres plantas construidas sobre rasante del terreno natural en cada punto de la fachada del edificio.

- **Particularidades en calles**

Si la línea de fachada correspondiente al tramo de calle no estuviese edificada al menos en la mitad en la mitad de la longitud, se fijará la altura máxima de las edificaciones en función del ancho medio de la calle, según la siguiente tabla:

Ancho medio de la calle en metros	Altura máxima en metros	Nº de Plantas máximo sobre rasante
Menor de 4,00 m.	7,00 m.	2
Igual o mayor de 4,00 m.	9,00 m.	3

- **OCUPACION.** Planta BAJA – Máximo 100%.
Plantas ALZADAS – 60% o fondo mínimo regulado en planos.
- **RETRANQUEOS.** Dada la tipología del casco, no se permiten retranqueos ni de los linderos medianeros ni de la alineación de fachada.
- **CONDICIONES ESTÉTICAS:**

Con el fin de adecuar las nuevas edificaciones al ambiente del casco histórico de Bulbunte, se establecen las siguientes características genéricas de composición:

Fachada tratada como un paramento continuo y plano, sin vuelos cerrados, ni retranqueos con respecto a la alineación de vial a cuyo paramento continuo se añadirán huecos, balcones, elementos ornamentales, etc.

Los materiales de fachadas admitidos serán exclusivamente el ladrillo colocado a cara vista de colores suaves, los revocos en grano fino y pinturas. Los colores serán fundamentalmente toda la gama de blanco y ocres claros.

En reformas o rehabilitaciones se mantendrán los elementos significativos de fachada previo informe municipal.

Composición de huecos de fachada con ritmos constantes ordenando la posición y la dimensión de todos sus elementos mediante esquemas geométricos sencillos de alineación vertical y horizontal, valorando las características compositivas del entorno urbano.

Se mantendrá una suficiente proporción de macizos en relación con los huecos practicados en la fachada, dando lugar a un equilibrio similar al que tengan los edificios del entorno; en particular se cuidará la proporción entre altura y espesor de los machones, columnas y pilares exentos.

Los huecos de la planta baja se modularán en relación con los de las plantas superiores, conservándose sus ejes verticales y una relación entre lleno y vacío suficiente que no será menor de 0,50 metro.

Disposición de alero, cornisa o elemento análogo de remate de la fachada en su encuentro con la cubierta, conforme con las soluciones habituales en el frente de fachada en que se integre.

Las cubiertas se resolverán con volumetrías acordes con el entorno en que se sitúen, desechándose con carácter general las soluciones de cubierta plana, aceptándose soluciones mixtas con este tipo de cubierta en zonas recayentes al interior de las parcelas o manzanas.

Se prohíbe la coronación de fachadas con falsos tejados antepuestos a terrazas excavadas en la cubierta.

Las bajantes de pluviales en caso de quedar vistas serán de material de cobre, zinc o aluminio lacado o anodizado, debiéndose empotrar a la altura de planta baja.

Se prohíbe la utilización de materiales sucedáneos que imiten la apariencia de otros tradicionales, así como la utilización de técnicas constructivas que evidencien

disposiciones falsarias, tales como tejados con pendientes impropias de materiales de apariencia tradicional.

Con carácter general, se prohíben materiales y disposiciones constructivas que emulen tradiciones ajenas a la local o al tipo y destino del edificio, tales como: Mansardas, cubierta de pizarra, de teja negra o teja plana, balconadas de madera, frontones de remate, etc.

Se admite la colocación de zócalos exclusivamente con piedra natural de colores claros y despiece regular con una altura máxima de 0,90 metros.

Se admiten carpinterías exteriores de madera en su color natural o pintada; aluminio lacado en color y PVC en color; prohibiéndose los aluminios anodizados y lacado blancos y PVC en color blanco.

Se evitarán instalaciones vistas no acordes con el carácter de la zona (pantallas de TV, paneles de energía solar, etc). Cuando por motivos de mejoras en las condiciones de habitabilidad se coloquen equipos de aire acondicionado estos deberán tratarse integrándose en fachada.

De acuerdo con lo anterior, el cumplimiento del requisito exigido en el apartado DB HE 4 (Energía solar térmica) queda eximido en la zona del casco antiguo de Bulbiente. (apartado "f" del art. 1 Generalidades).

CAPITULO VIII.

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION DEL SUELO

EXTENSIVO GRADO 1º (Zona de Expansión al norte de la C N 122 de

Tarazona a Borja, y zonas de diseminado hacia las Bodegas).

TIPOLOGICA:

Se permiten todas las tipologías de Vivienda: Unifamiliar aislada, pareada, adosada y plurifamiliar, así como los restantes usos admitidos en las Normas Urbanísticas.

RETRANQUEOS.

Si no se sigue la continuidad de la manzana, el retranqueo a los linderos será de 3,00 m. No se admiten retranqueos de alineación de fachada.

En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, se admiten retranqueos y ordenaciones que permitan la edificación en viviendas adosadas.

En el caso de dejar medianeras vistas, éstas deberán tener un tratamiento de acabado igual al de la fachada principal con materiales de calidad similar.

PARCELA MINIMA

La parcela mínima edificable se fija en 200 m².

La existencia de parcelas inferiores, recogidas en el catastro de urbana con anterioridad a la aprobación del Plan General de Pequeño Municipio que se redacta en 2005 y una vez que resulte aprobado definitivamente, quedarán exentas de dicha limitación y podrán ser reformadas, restauradas y edificadas con sustitución de la edificación existente, cumpliendo con el resto de normas y ordenanzas que le condicionen por su situación en el plano de regulación.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad sobre parcela neta queda fijada en 0,80 M²./M².

OCUPACION

En planta baja: 80% de la superficie de la parcela.

En plantas alzadas: 50% de la superficie de la parcela o fondo máximo edificable que esté señalado en los planos.

ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida en calles mayores de 8,00 metros será de 7,00 m. (Siete metros).

Nº DE PLANTAS

El número de plantas máximo será de Baja más una planta alzada.

CAPITULO IX.

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION

DEL SUELO EXTENSIVO–GRADO 2º

Situación – Zona localizada en el Este de Bulbunte, en el Camino de Carraborja, que llega a la confluencia con la Carretera Nacional 122 y a la margen izquierda del Río Huecha.

1ª.- Sólo está permitida la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada.

2ª.- El Retranqueo a todos los linderos se establece con un mínimo de 3,00 metros, incluso a la alineación de fachada al Camino de Carraborja.

3ª.- La parcela mínima para poder ser finca edificable se fija en 450 m².

4ª.- La ocupación en planta será el 40% de la superficie de la parcela.

5ª.- La altura máxima permitida hasta la cara inferior de alero será de 7,00 metros (Siete metros). Sobre esta altura máxima, solamente se permiten faldones de cubierta sin aprovechamiento, remates de instalaciones etc.

6ª.- La edificabilidad sobre parcela neta es de 0,33 m²/m².

DISPOSICION FINAL

En todo lo no específicamente tratado en estas Ordenanzas, se estará a lo establecido y regulado en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Zaragoza.

Zaragoza, Julio de 2009

El Arquitecto