

N

que se traslada al presente documento la realidad existente, ya que este Polígono o UE se corresponde con la denominada Área de Servicios de la Carretera integrada por la estación de servicio y hotel. Con respecto a la pequeña variación de la superficie resultante, concretándose en un incremento de 6 m, en definitiva es debida al levantamiento topográfico realizado.

	PP	Propuesta de MPP
	UE-4	UE-4
<b>S. NO LUCRATIVA</b>		
Social	0,00	
Deportivo	0,00	
Zona verde	0,00	
Servicios	640,00	609,00
Viales y Aparcamientos	2.482,00	3.266,00
	<b>3.122,00</b>	<b>3.875,00</b>
<b>S. LUCRATIVA</b>		
Industrial	0,00	0,00
Comercial	0,00	0,00
Area de Servicios	6.890,00	6.143,00
	<b>6.890,00</b>	<b>6.143,00</b>
	<b>10.012,00</b>	<b>10.018,00</b>

En virtud de lo expuesto,  
El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión de informe relativo a la modificación núm. 1 del Plan Parcial del Sector núm. 14 de SUDZ industrial, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Pinseque.

Respecto de estos acuerdos, que constituyen un mero acto de trámite, no cabe recurso alguno. No obstante, podrán interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

**III. OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

**5. Cervera de la Cañada. — Delimitación de suelo urbano. CPU 2017/100.**

Visto el expediente de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Cervera de la Cañada, se aprecian los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero. — El presente expediente ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, con fecha 4 de agosto de 2017. Esta Delimitación de Suelo Urbano se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Cervera de la Cañada con la colaboración del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, por medio de la Dirección General de Urbanismo, desde donde se ha procedido a su contratación en el desarrollo del "Acuerdo Marco para la contratación de los servicios de redacción y elaboración de las Delimitaciones de Suelo Urbano de los Municipios Aragoneses".

Segundo. — La Delimitación de Suelo Urbano de Cervera de la Cañada fue aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Local, ordinaria de fecha 16 de marzo de 2016, de conformidad con lo establecido en el art. 70 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

# N

Dicha Delimitación de Suelo Urbano fue sometida al trámite de información pública, por periodo un mes, mediante anuncio en el BOPZ, número 72, de 31 de marzo de 2016. En dicho trámite se presentaron cuatro alegaciones, las cuales fueron aceptadas parcialmente en el posterior acuerdo de aprobación provisional llevada a cabo por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha de 7 de julio de 2017, según consta en Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de 26 de julio de 2017.

Tercero. — La documentación técnica presentada para su aprobación definitiva, incluye:

—Memoria informativa y justificativa. Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

—Anexos con informes sectoriales, alegaciones e informe-respuesta a las alegaciones.

—Planos de Información.

—Plano de Ordenación.

La documentación se presenta en formato digital y editable, además de papel.

Cuarto. — En cumplimiento de lo establecido en el artículo 74,1 b) del TRLUA se han recabado los correspondientes informes sectoriales constatando en el expediente administrativo los documentos acreditativos al respecto. En concreto:

a) Informe de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**, de fecha 27 de octubre de 2016, de carácter favorable.

Respecto de las determinaciones de este organismo sobre Delimitación de Suelo Urbano sometida a examen, indicar que este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los planes o proyectos que desarrollen la DSU. Añadiendo particularmente para los suelos definidos como Zona B en el ámbito cercano al puente de la carretera de Villalengua que, el posterior proyecto que los desarrolle deberá venir acompañado de un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que los usos vulnerables (residenciales) quedan fuera de la zona de flujo preferente del barranco de Labuen, así como que de las actuaciones propuestas no se reduce significativamente la capacidad de desagüe de esta vía. Asimismo se informa de unas previsiones generales que serán tenidas en consideración en el momento de tramitar, si procede, la autorización de actuaciones ubicadas en zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos.

b) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de 11 de enero y 31 de marzo de 2016. Se informa favorablemente.

c) Informe de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**, Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 7 de junio de 2016. Se informa favorablemente por estar alineada la Delimitación de Suelo Urbano con la legislación vigente, debiendo hacerse unas meras correcciones materiales y debiendo remitir de nuevo a la mencionada Dirección General copia con las mismas.

d) Informe de la **Dirección General de Justicia e Interior**, Servicio de Seguridad y Protección Civil, de fecha 30 de mayo de 2017.

• Informa que no se observa inconveniente en los planteamientos expuestos en el documento de aprobación inicial de la DSU de Cervera de la Cañada, habida cuenta de que en esencia se limita a recoger como suelo urbano el suelo existente.

e) Informe **Demarcación de carreteras del Estado en Aragón**, del Ministerio de Fomento, de fecha 16 de mayo de 2016. Se informa favorablemente.

f) Informe del **Servicio de Vías y Obras Provinciales**, Diputación Provincial de Zaragoza, de 15 de enero de 2016. No hay ninguna vía de titularidad provincial afectada.

g) Informe de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**, de fecha 25 de enero de 2016, en el que se señalan una serie de consideraciones en relación a cada tipología de bienes culturales existentes en el municipio.

h) Informe del **Instituto Aragonés del Gestión Ambiental (INAGA)**, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, de fecha 26 de abril de 2016. Se informa favorablemente condicionado:

—Se habrá de tener en cuenta en las Ordenanzas la normativa ambiental de aplicación en el término municipal de acuerdo con la 11/2014, de 4 de diciembre, de



Prevención y Protección Ambiental de Aragón y los planes de ordenación del cangrejo de río común y del águila azor perdicera.

—Se considera recomendable prever soluciones a corto plazo para la adecuada gestión de las aguas residuales en el núcleo urbano.

Se constata que se han incluido las condiciones establecidas.

i) Informe del **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**, de fecha 13 de enero de 2016, de carácter favorable.

Quinto. — Visto el Informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo, de 19 de octubre de 2017, así como los preceptos del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre; del texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobada por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 14/2016, de 26 de enero, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la presente Delimitación de Suelo Urbano, disponiendo para ello de tres meses, de conformidad con lo indicado en el artículo 74.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Actualmente el municipio de Cervera de la Cañada cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que data del año 1984.

Tercero. — El municipio de Cervera de la Cañada, perteneciente a la comarca de la Comunidad de Calatayud, en la provincia de Zaragoza, cuenta con una superficie total de 29,2 km<sup>2</sup>, existiendo un único núcleo de población a una altitud de 693 m.s.n.m. El término municipal limita con los de Villaroya de la Sierra, Aniñón, Torralba de Ribota, Calatayud, Ateca, Moros y Villalengua. Este último es el que da el nombre tradicional a la carretera A-2504, de titularidad autonómica, que circunvala el núcleo.

Según el Padrón Municipal de habitantes del año 2016, Cervera de la Cañada cuenta con una población de 305 habitantes, manteniéndose en los últimos años una tendencia ligeramente negativa.

Cuarto. — De entre los aspectos de carácter urbanístico a tener en cuenta, destacar:

**Usos del suelo:**

<b>Usos del suelo según Corine Land Cover</b>		
Usos	Hectáreas	%
Superficies artificiales	0	0
Zonas agrícolas	2492,5	85,3
Zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos	428,2	14,7
Zonas húmedas	0,0	0,0
Superficies de agua	0,0	0,0

# N

### Parque de Viviendas Existentes:

Las viviendas según su tipo son las siguientes:

Viviendas según tipo	
	Viviendas
<b>Total</b>	<b>258</b>
Principales	143
Convencionales	143
Alojamientos	0
No principales	115
Secundarias	90
Vacías	25

### Equipamientos.

Se citan en la memoria, como equipamientos del municipio, los siguientes:

- Ayuntamiento.
- Iglesia parroquial.
- Capilla de San Ramón.
- Albergue municipal.
- Escuelas.
- Aljibe.
- Pabellón municipal.
- Consultorio médico.
- Pabellón polideportivo.
- Piscina municipal.
- Almacén municipal.
- Centro de la Tercera Edad y antiguo lavadero.

### Infraestructuras:

—**Abastecimiento, distribución de aguas y saneamiento:** Las redes más completas son las de abastecimiento de agua y saneamiento/alcantarillado. Paulatinamente se van renovando y sustituyendo por conductos nuevos de polietileno (PE) en la red de abastecimiento y policloruro de vinilo (PVC) en la red de alcantarillado del casco en los tramos de diámetro inferior a 315 mm. El municipio cuenta con dos emisarios de saneamiento, el principal se dirige hacia la Rambla del Ribota (cauce de corriente continua aunque con periodos de estiaje muy acusados) y el secundario, que se encauza por el barranco de Labuén, que discurre por el flanco este del núcleo urbano y recoge las emisiones de la edificación situada al este de la c/ La Fuente hasta el lavadero y la bajada del camino desde este punto hasta la Cooperativa San Gregorio. No existe sistema de depuración y, por ende, deberán preverse soluciones a corto plazo para la adecuada gestión y tratamiento de las aguas residuales del núcleo urbano, en el marco del Plan de Depuración aragonés.

—**Red eléctrica y alumbrado:** Son aéreas y discurren por todo el núcleo urbano sobre postes de hormigón, postes de madera o palomillas fijadas a la fachada de las edificaciones.

—**Pavimentación:** Se ha ido renovando paulatinamente mediante pequeños proyectos de urbanización. Las intervenciones más recientes se han resuelto con pavimento a base de soleras de hormigón impreso enmarcadas con bandas de adoquín y/o enlosado de piedra. En las pavimentaciones más antiguas se empleaba la solera lisa de hormigón armado. Los tramos de travesía de carretera (A-2504 fundamentalmente) están asfaltados y el resto de caminos tienen el firme compactado y ocasionalmente cuentan con terminación a base de gravilla.

### Estructura urbana.

El documento de partida es el PSDU de 1984. La delimitación original incluía el suelo consolidado por la edificación, básicamente comprendido entre la carretera de Soria (N-234) y local a Villalengua (A-2504), y unas zonas en el margen opuesto de ambas vías dispuestas en pequeñas agrupaciones en hilera o en posición aislada. En



este último caso, la edificación existente se destinaba no sólo a uso residencial, sino también a equipamiento público (deportivo) y a almacenes, usos agrícolas o industriales.

Dentro de la delimitación se incluían algunas zonas de ampliación (no consolidadas). La superficie incluida en la delimitación era de 14,495 Ha.

**Protecciones ambientales y sectoriales según IDE Aragón:**

Según el Visor 2D de la Infraestructura de Datos Espaciales de Aragón (IDE Aragón), el término municipal de Cervera de la Cañada tiene las siguientes protecciones ambientales y sectoriales:

- Especies protección especial / amenazadas: Ámbito de protección del *Austroptambius pallipes* y *Hieraaetus fasciatus*.

- Vías Pecuarias:

- Colada de la Loma Gorda.

- Colada de Castilla.

- Colada de Carrateca.

- Carreteras:

- Red Nacional: N-234.

- Red Autonómica: A-2504.

Quinto. — En relación con la justificación de esta Delimitación, cabe indicar, que este municipio requiere de la necesidad de confeccionar un instrumento urbanístico válido para completar la regulación urbanística de Cervera de la Cañada, en función de sus necesidades y la entidad de su población. En dicha DSU se plantean los siguientes objetivos generales.

- Dotar al municipio de un instrumento urbanístico acorde con las necesidades reales y adecuado a la capacidad de gestión del consistorio y a las características estructurales actuales del municipio. Este instrumento permitirá canalizar, una vez definidos los valores patrimoniales y naturales existentes, una protección diferenciada, en relación con cuantas iniciativas de uso del suelo se pretendan llevar a cabo de forma equilibrada, y con una gestión lo más rápida, clara y eficaz posible.

- Establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo y de la edificación, a fin de garantizar el desarrollo de la misma de una forma armónica y coherente mediante el establecimiento de dos categorizaciones diferentes: la referida al régimen jurídico del suelo, delimitando el suelo urbano y distinguiendo usos característicos y, si es el caso, áreas tipológicas diferenciadas; y, la correspondiente a la división del territorio o "categorización del suelo", según sus valores a proteger para aplicar sobre cada una de ellas una normativa específica o una regulación sectorial.

Sexto. — Por lo que se refiere al contenido de la Delimitación de Suelo, de acuerdo con la regulación del artículo 71 TRLUA, el documento técnico de la presente Delimitación cuenta con el contenido siguiente:

- La identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.

- Las rasantes y las alineaciones del sistema viario existente, completando las necesarias.

- Las ordenanzas de edificación y urbanización, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes.

Se ha optado por incluir en el documento técnico el contenido complementario que permite el TRLUA, esto es, la identificación informativa del suelo no urbanizable especial. En las Normas Urbanísticas se establece un listado de legislación a la cual se remite para cada uno de los tipos de suelo no urbanizable especial, con carácter no exhaustivo.

Cabe indicar que la delimitación propuesta se ajusta en gran medida a la incluida en el PSDU de 1984, con ampliaciones localizadas que han permitido incluir, fundamentalmente, edificios en uso residencial que se han ido construyendo, ampliando o consolidando en los últimos 30 años. La DSU original tenía una extensión de 14,5 Ha, mientras que la DSU propuesta tiene una extensión de 16,15 Ha. Dicho incremento se produce, en gran medida en un contexto de estancamiento de la población residente por el desarrollo de viviendas unifamiliares aisladas sobre parcelas sensiblemente mayores a la superficie mínima regulada por la ordenanza específica. De manera complementaria, y de forma puntual, se han incluido algunas viviendas aisladas y

# N

construcciones no residenciales a ambos lados de la N-234, que cuentan con infraestructuras, algunas de las cuales tienen gran antigüedad (más de 100 años).

Todos los terrenos ubicados fuera de esa delimitación tendrán la consideración de suelo no urbanizable. Sobre el mismo, sus usos y/o posibles construcciones se ajustarán a lo establecido en el vigente texto refundido Ley de Urbanismo de Aragón y demás legislación aplicable.

Dentro del suelo no urbanizable se señalan en la memoria algunos terrenos o elementos sometidos a distintos regímenes de protección, derivados de normativas o legislaciones de rango superior:

- Vías Pecuarias:
  - Colada de la Loma Gorda.
  - Colada de Castilla.
  - Colada de Carrateca.
- Carreteras:
  - Red Nacional: N-234.
  - Red Autonómica: A-2504.
- Río Ribota.
- Patrimonio Cultural. Yacimientos:
  - Loma de la Muela.
  - Corral blanco.
  - Corral de los Pontones.
  - Cárcomas I.
  - Cárcomas II.
  - Cementerio de los Moros.
  - Caseta del Prado.
  - Castillo.
  - Puente de los Tres Ojos.
  - Iglesia parroquial.

Séptimo. — En relación al Suelo Urbano indicar en primer lugar que está constituido por los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 a) y 12 b) del TRLUA, se han comprendido dentro de la Delimitación de Suelo proyectada. Se distinguen las siguientes áreas tipológicas homogéneas:

- Zona A. Casco Antiguo. La tipología es de manzana cerrada tradicional.
- Zona B. Ampliación de Casco de Manzana Abierta. Comprende las zonas a consolidar hacia la carretera A-2504, Este y Sur del casco y las zonas que completan el casco al Norte y Oeste y que pretenden la rehabilitación de estas zonas en mal estado. La tipología es de manzana abierta o de viviendas entre medianeras.
- Zona C. Vivienda Unifamiliar Extensiva. Zona de vivienda unifamiliar aislada al Sur, al otro lado de la carretera A-2504, o en zonas de extensión del casco contiguas a aquélla.
- Zona D. Uso Industrial. Esta zona es la que se encuentra la Cooperativa Vinícola y antigua granja, con un carácter industrial y de almacén.
- Zona E. Equipamiento público/Zona Deportiva.

Octavo. — Por lo que respecta al análisis de las ordenanzas en relación al Suelo Urbano es conveniente destacar los siguientes aspectos:

**PARCELA MÍNIMA:**

- Área B: 90 m<sup>2</sup>.
- Área C: 250 m<sup>2</sup>
- Áreas A, E y D: sin determinar.

**AMBIENTES PREFERENCIALES:**

- Ambiente preferencial residencial: Vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva.
- Ambiente preferencial público: Cultural, religioso, sanitario, hotelero, espectáculos, deportivo, ocio. Permitido y cumplirán con la legislación específica de aplicación, tanto en la regulación de sus requisitos de orden interno como para su disposición con respecto a su entorno.
- Ambiente preferencial terciario: Tiendas, comercios, oficinas.
- Ambiente preferencial industrial: Industrial, almacenes y, en general, todas las actividades e instalaciones afectadas por la Ley 11/2014, de 4 diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.



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

**1.ª Categoría: Actividades sin molestias para la vivienda:**

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

**2.ª Categoría: Actividades molestas admisibles en colindancia con vivienda:**

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

**3.ª Categoría: Actividades molestas de tipo medio:**

Son aquellas que presentan un grado de incompatibilidad medio y que deben cumplir una serie de limitaciones. Son inadmisibles en colindancia con viviendas.

**4.ª Categoría: Actividades molestas inadmisibles en suelo urbano:**

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

**5.ª Categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas:**

Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas relacionadas en los anejos correspondientes de la Ley 11/2014 sólo podrán emplazarse, como regla general a una distancia superior a 2000 m del núcleo urbano más próximo y en las condiciones reguladas en la misma.

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

No se permitirán en suelo urbano, la ubicación de explotaciones ganaderas o agrarias de cualquier tipo, salvo las de carácter familiar y de acuerdo con las UGM admitidas en la normativa sectorial vigente.

**ÁREAS TIPOLOGICAS HOMOGÉNEAS:**

—Área A. Residencial. Pública o semipública. Comercial y Administrativo (solo el PB o en edificios totalmente dedicados a este uso y con las limitaciones propias del industrial y almacenes de 1.ª categoría exclusivamente).

—Área B. Igual que área A más el industrial y almacenes de 2.ª categoría.

—Área C. Residencial.

—Área D. Industrial y almacenes de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría. Excepcionalmente se permitirá el residencial, si está directamente al servicio del industrial (vivienda del guarda, p.ej.).

—Área E. Equipamiento de uso público e instalaciones vinculadas al uso deportivo.

**ALINEACIONES, RETRANQUEOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS:**

Las edificaciones que se proyecten no sobrepasarán la alineación oficial de la calle.

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

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

**RETRANQUEOS:**

—Área A. Se permite retranqueo máximo de 3 m en planta baja. No se permite retranqueo en plantas alzadas.

—Área B. Igual que área A

—Área C. Obligatorio de 15 m a eje de la carretera de Villalengua y 3 m a linderos con otras parcelas, con las excepciones reflejadas en el plano P-O.2.

# N

—Área D. Obligatorio de 20 m a eje de la carretera de Villalengua y 6 m a linderos, con la excepción reflejada en el plano P-O.2, que reduce 0,5 m el retranqueo en una manzana de naves.

—Área E. Obligatorio de 15 m a eje de la carretera de Villalengua.

#### **Condiciones específicas:**

—Área B. Los proyectos que se desarrollen en las zonas B cercanas al barranco de Labuen, dentro de la zona de policía, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Confederación para poder evaluar la actuación prevista en cada caso. Además en los terrenos de la zona B más cercanos al barranco y al puente de la carretera de Villalengua, los proyectos que los desarrollen, deberán venir acompañados de un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que los usos vulnerables (residenciales) quedan fuera de la zona de flujo preferente del barranco de Labuen, así como que con las actuaciones propuestas no se reduce significativamente la capacidad de desagüe del barranco.

—Área C. Los proyectos que se desarrollen en las zonas C cercanas al barranco de Labuen, dentro de la zona de policía, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Confederación para poder evaluar la actuación prevista en cada caso.

#### **NÚMERO DE PLANTAS:**

El número de plantas edificables sobre rasante y en cada punto del mismo es de:

Área A. Se fija como número máximo de plantas el mayor de los siguientes.

B+2

En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y edificado en más de sus dos terceras partes, el número de plantas que tenga el mayor número de los edificios existentes.

Área B. B+1

Área C. B+1

Área D. B+1

Área E. B+1. En equipamientos emplazados en Área A, se admite B+2

#### **ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:**

Área A. La mayor parte de las siguientes

—9 m.

—La media de los edificios en el tramo entre dos calles transversales consecutivas.

Área B. 7 m.

Área C. 6,5 m.

Área D. 9 m, tolerando 15 m para instalaciones necesarias para la actividad.

Área E. 6,5 m. En equipamientos emplazados en Área A, se admite 9 m.

#### **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:**

Área A y B: Se permitirá la utilización para usos residenciales de los espacios comprendidos bajo cubiertas inclinadas, que forman un ángulo de 35 grados con el plano horizontal situado a la altura máxima edificable y cuyas respectivas intersecciones con este último son las líneas de fachada de la edificación a construir.

En el resto de Áreas, no se permitirá ningún tipo de áticos y buhardillas para usos de vivienda o residencial; únicamente se autorizará la construcción de cubierta, chimeneas, salas o cuartos de instalaciones, depósitos de agua, antenas de TV y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio.

#### **ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA DE PLANTAS:**

• Áreas A, B, C:

—Altura máxima en planta baja 4 m.

—Altura máxima en plantas altas 3 m.

—Altura mínima en planta baja 2,5 m.

—Altura mínima en plantas alzadas 2,5 m en caso de ser techo forjado plano, en el caso de ser inclinado se permitirá que arranque el techo forjado inclinado a una altura de 1,80 m en la línea de la fachada.

• Áreas D, E:

La altura máxima y mínima de planta baja y alzadas son libres, siempre sometidas a la legislación aplicable para el uso proyectado.

# N

### ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIONES:

No se permitirán diferencias mayores a una planta entre la nueva edificación de uso residencial y las colindantes. En dicho supuesto, si por tener menor altura que las colindantes la nueva edificación deje medianerías al descubierto, el propietario que pretende edificar deberá de tratarlas con revestimientos similares a las fachadas.

Caso de no existir edificaciones colindantes, no se permitirán diferencias de más de una planta por debajo de la máxima permitida.

### PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE:

La profundidad máxima edificable desde la alineación oficial es de:

—Área A: En planta baja destinada a viviendas y en plantas alzadas, el fondo existente actualmente con un máximo de 15 m siempre que se garantice una separación al fondo de parcela de 3 m —condición no exigible en las edificaciones consolidadas anteriores a esta D.S.U. o si se fija una línea de edificación interior de manzana—.

En plantas bajas destinadas a uso distinto del residencial, no se fija ninguna profundidad máxima edificable siempre y cuando se garanticen las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación.

—Área B: Los límites marcados en planos de Alineaciones o 12 m en condiciones análogas a las de zona A.

—Áreas C, D, E: Sin determinar.

### VUELOS:

No se permitirán vuelos de más del 50% de la dimensión de fachada.

Los cuerpos volados deberán ser acristalados en más de la mitad de su superficie.

La separación del vuelo a las medianerías será, como mínimo una distancia igual a la del vuelo.

Los vuelos arrancarán a una altura mínima de 3,50 m, excepto en la carretera Calatayud – Soria y la carretera de Villalengua en las que se harán a 4 m, sin invadir en ningún caso la línea límite de edificación.

En las calles de anchura menor o igual a 5 m, no se permitirá vuelo alguno.

En las calles de anchura mayor de 5 m se permitirán los siguientes vuelos:

Áreas A, B: 1/12 de la anchura de la calle, pero como máximo 1 m

Áreas C, D, E: No se permitirá vuelo alguno sobre las alineaciones de la calle.

### ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ÁREA C:

Se permitirá cualquier tipo de actuación de viviendas siempre que la parcela que ocupen sea, al menos, la correspondiente a 250 m<sup>2</sup>/vivienda.

Los cerramientos de las parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 1 m, y tendrán una altura máxima de 2 m.

La ocupación máxima de parcela será del 50% de la superficie.

Noveno. — En relación a la definición y contenido del documento, se constata su correspondencia con los requisitos establecidos en el TRLUA. La definición y el grado de precisión del contenido del documento se consideran adecuados en términos generales teniendo en cuenta la cartografía disponible y la finalidad pretendida.

Las condiciones de Cervera de la Cañada (referidas a su evolución de población, dinámica económica y a su ritmo de crecimiento) pueden justificar la conveniencia de la adopción de una DSU como instrumento de ordenación, que se limite a regular en suelo urbano las condiciones urbanísticas exigibles para la edificación y usos del suelo.

De acuerdo con la Memoria aportada, partiendo de la situación actual del núcleo urbano de Cervera de la Cañada, así como de la cartografía catastral que distingue entre suelo urbano y rústico, se ha planteado una delimitación de Suelo Urbano en la que la consideración de urbano tiene su fundamento en lo establecido en el artículo 12 del vigente TRLUA y que, en todo caso, se ajusta a un uso racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

Se definen las alineaciones de viario, junto con unas normas edificatorias dirigidas al mantenimiento de la escena urbana existente y a asegurar la correcta ejecución de las nuevas edificaciones. Asimismo se señalan las rasantes en los planos correspondientes.

Se debe señalar que, dado que éste se trata de un municipio que se puede acoger al régimen urbanístico simplificado, y carece de Plan General, de acuerdo con



el artículo 289 TRLUA, será aplicable el régimen de zona de borde sin necesidad de previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno, o salvo que los usos admisibles en zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico aplicable al suelo no urbanizable correspondiente incluido en dicha zona de borde, por ejemplo, por protecciones sectoriales que hagan merecer al suelo la clasificación de suelo no urbanizable especial.

Respecto a la documentación gráfica presentada se considera adecuada para conseguir el fin que persigue este instrumento. Tanto la escala como la representación gráfica son correctas. Se indica que:

—Plano Pl. 3.01 Abastecimiento y saneamiento: Se aprecia una línea representada en color azul celeste que no se muestra en la leyenda. En todo caso, se considera un error material menor.

Respecto a la Delimitación propuesta para el Suelo Urbano, de acuerdo con la Memoria aportada, ésta se ajusta en gran medida a la incluida en el PSDU de 1984, con ampliaciones localizadas que han permitido incluir, fundamentalmente, edificios de uso residencial que se han ido construyendo, ampliando o consolidando en los últimos 30 años de vigencia de mencionado documento. La delimitación original tenía una extensión de 14,5 Ha medida sobre la cartografía base empleada para la presente delimitación que se amplía a 16,15 Ha.

Respecto a la delimitación, no se observan, tras la visita técnica efectuada, inconvenientes a su inclusión en suelo urbano, por tener ya los servicios urbanísticos o poder contar con ellos mediante conexión directa a las redes ya existentes y cercanas.

Las cuatro zonas de ampliación de suelo urbano (parcelas al norte y sur del núcleo, una parcela al oeste y una parcela al noroeste del núcleo) han sido introducidas por la estimación parcial de las alegaciones presentadas. Estos terrenos carecen de alguno de los servicios exigidos para considerarse suelo urbano, si bien es cierto que dicha carencia se podría solucionar con la extensión de los servicios existentes muy cercanos a estos ámbitos. Asimismo, tras la visita técnica se confirma que las zonas norte y sur cuentan con viales no pavimentados (tierra), por lo que se considera que deberían ser urbanizados antes de otorgar la licencia de obras correspondiente, mediante la realización de un proyecto de obras ordinarias.

En cuanto a los ámbitos ubicados al este y suroeste del núcleo urbano, se constata que carecen de algunos servicios pero que se puede llevar a cabo su conexión con los servicios existentes de manera directa. En el ámbito suroeste, algunos de los viales no están pavimentados. En el ámbito este se plantean tres viales de nueva creación los cuales dotarán de mayor organización a la trama urbana del núcleo, su ejecución deberá llevarse a cabo a través del correspondiente/es, proyecto/os de obras ordinarias. En el señalado ámbito este, en lo que concierne a las manzanas Zona B y Zona C próximas al barranco Labuen, el informe de CHE las señala como ámbitos para los que se indica la necesidad de solicitar el informe correspondiente a dicho Organismo para el posterior proyecto que los desarrolle. Esa determinación se establece tanto en la Memoria como en las Normas Urbanísticas. En la visita técnica se observó el proceso de construcción de unas nuevas viviendas en la manzana Área B situada junto al barranco y a la carretera A-2504.

En cuanto a la señalización en suelo urbano de los equipamientos municipales, ésta se considera correcta.

Por último, no se observan inconvenientes, desde el punto de vista urbanístico, en relación a las nuevas alineaciones propuestas.

Décimo. — En relación con el Suelo No Urbanizable Especial, señalar que La identificación de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial es un contenido complementario que puede o no incluirse en la documentación de la Delimitación de Suelo Urbano, debiéndose entender a título informativo, y como tal, recogerse en planos de información, como así se hace en la presente DSU.

Undécimo. — Respecto a los Informes sectoriales. Se deberán cumplir las prescripciones y tener en cuenta las recomendaciones recogidas en los diferentes informes sectoriales emitidos. Con carácter general, se han introducido las prescripciones de naturaleza urbanística señaladas en ellos.

# N

En virtud de lo expuesto,

El Muy Ilustre Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Cervera de la Cañada, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.

Segundo. — Derogar el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1984.

Tercero. — Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Cervera de la Cañada.

Cuarto. — Publicar el presente acuerdo y las normas urbanísticas en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón" (BOPZ).

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE CERVERA DE LA CAÑADA**

**TÍTULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**CAPÍTULO I**

**OBJETO, CONTENIDO Y VIGENCIA DE LA D.S.U.**

**Art. 1.º Objeto.**

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

**Art. 2.º Alcance y obligatoriedad.**

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

2.2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas ordenanzas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes (Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Decreto legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón; Ley 10/2014, de 27 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de Aguas y Ríos de Aragón; Decreto legislativo 1/2015, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Protegidos de Aragón).

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

**Art. 3.º Ámbito material y territorial.**

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

**Art. 4.º Ámbito Temporal.**

4-1. Estas ordenanzas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, al día siguiente de la publicación del acuerdo aprobatorio en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo ejecutivas en todo su contenido, siempre que no se haya otorgado a reserva la supervisión de algunas edificaciones, que mientras no se efectúe, hará que carezcan de ejecutoriedad en la materia o terrenos a que se refiera.

4-2. Estas ordenanzas, tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de determinación o disposición en contra de la LUA, hasta tanto se den algunos de los supuestos del art. 5 de las presentes ordenanzas, y se acuerde y publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa.

**Art. 5.º Motivos de revisión o sustitución.**

Podrán ser motivos de revisión o de sustitución del proyecto de delimitación propuesto:



1. La inversión sensible de la tendencia actual de crecimiento, recursos, usos o intensidades de ocupación,.

2. Cuando resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional)

3. La alteración sustancial de los criterios fundamentales de la Delimitación.

4. Cuando aparezcan usos no previstos que generen incompatibilidades

5. La concesión de número superior a 5 licencias en un año para viviendas unifamiliares en S.N.U., o mayor de 10 en 3 años consecutivos en dicho suelo.

Cuando concurra alguna de estas circunstancias el ayuntamiento podrá acordar la sustitución o revisión de la presente Delimitación si se estima oportuno modificar el modelo propuesto.

**Art. 6.º Publicidad.**

6.1. La Delimitación de Suelo Urbano con sus planos, memoria, normas y ordenanzas será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse de la misma en el Ayuntamiento.

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

**Art. 7.º Edificios fuera de ordenación.**

7.1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación de Suelo Urbano, que resulten disconformes con la misma por estar afectadas por la alineación oficial o por rebasar los parámetros urbanísticos, serán clasificados como fuera de ordenación.

7.2. En las edificaciones señaladas en el artículo anterior, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble, permitiéndose los casos especiales contemplados en el Art. 82 de la Ley de Urbanismo de Aragón (T.º.Ref.º.-D.L.1/2014).

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA D.S.U.

#### SECCIÓN 1.ª — CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

**Art. 8.º Suelo urbano y Suelo No Urbanizable.**

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

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo no urbanizable.

**Art. 9.º Ámbito del suelo urbano.**

Constituyen suelo urbano únicamente los terrenos que, por cumplir con los requisitos señalados en el Art. 12 de la Ley de Urbanismo de Aragón (T.º.Ref.º.-D.L.1/2014,) se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de delimitación proyectada. Deberán contar con red viaria integrada en la trama municipal -o con un nivel de consolidación que permita conectarla a ésta- y servicios urbanísticos suficientes; o, careciendo de alguno de éstos, puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las infraestructuras existentes

**Art. 10.º Ámbito territorial del Suelo No Urbanizable.**

Constituyen suelo no urbanizable los terrenos que integran el término municipal y no se encuentran comprendidos dentro del perímetro de la Delimitación de Suelo Urbano efectuado.

**Art. 11.º Áreas Tipológicas Homogéneas.**

11.1. El suelo urbano a efecto de las presentes ordenanzas, se divide en cinco áreas, diferenciadas entre ellas por las condiciones exigidas a fin de lograr en cada una la tipología de edificación más adecuada, de evitar actividades no compatibles o de intentar mantener las características ambientales más acusadas.

11.2. Las áreas que hace referencia el apartado anterior se recogen en el plano de la Delimitación son:



1. Área A. Comprende la casi totalidad del casco antiguo. La tipología es de manzana cerrada tradicional.

2. Área B. Comprende las zonas a consolidar hacia la carretera de Villalengua, Este y Sur del casco y las zonas que completan el casco al Norte y Oeste y que pretenden la rehabilitación de estas zonas en mal estado. La tipología es de manzana abierta o de viviendas entre medianeras.

3. Área C. Zona de vivienda unifamiliar aislada al Sur, al otro lado de la carretera de Villalengua, o en zonas de extensión del casco contiguas a aquélla.

4. Área D. Esta zona en la que se encuentra la Cooperativa Vinícola y la granja, con un carácter industrial y de almacén.

5. ÁREA E. Equipamiento público y Zona deportiva

#### SECCIÓN 2.ª — ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

##### Art. 12.º *Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.*

12.1. Será condición indispensable para poder edificar en suelo urbano, la previa obtención de licencia de obras, según lo dispuesto en el capítulo III del título preliminar de las presentes ordenanzas.

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

##### Art. 13.º *Condiciones de solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano que siendo aptos para la edificación, por no formar parte de vías, espacios públicos, zonas verdes o cualquier otra que la presente Delimitación, reúna los siguientes requisitos:

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua
- Evacuación de agua
- Suministro de energía eléctrica
- Pavimentación de la calzada y Encintado de aceras (en plataforma diferenciada)
- Alineación y rasantes aprobadas

##### Art. 14.º *Obligaciones inherentes al suelo urbano.*

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

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

##### Art. 15.º *Alineaciones oficiales*

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

##### Art. 16.º *Estudios de detalle.*

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

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

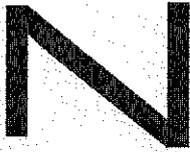
### CAPÍTULO III

#### INTERVENCIÓN MUNICIPAL Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

##### SECCIÓN 1.ª — TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA/ LICENCIAS URBANÍSTICAS

##### Art. 17.º *Exigencia y modalidades.*

17.1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo, de conformidad con lo establecido en los artículos 225/ss. de la L.U.A.



(T.º Ref.º.-D.L.1/2014), requerirán para su lícito ejercicio de los siguientes títulos habilitantes, en función de la entidad y grado de complejidad de las intervenciones que se formulen:

- c) Licencia,
- d) Declaración responsable.
- e) Comunicación previa,

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

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

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

**Art. 18.º Actos sujetos a licencia urbanística.**

18.1. Estarán sujetos a licencia urbanística los actos de edificación y uso del suelo recogidos en el art.º 226 de la L.U.A. (T.º Ref.º.-D.L.1/2014), con las singularidades y excepciones que contempla la legislación sectorial vigente (p.ej. la Ley 12/2012, de 26 de de "Medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios" o la "Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones") tales como:

- Parcelaciones urbanísticas, segregaciones o actos de división de fincas
- Movimientos de tierras y explanaciones

—Obras de instalación de nueva planta de servicios públicos con excepción de las sujetas a declaración responsable o comunicación previa

- Obras de edificación y construcción de nueva planta

- Obras de ampliación, modificación o rehabilitación de edificios

—Obras de reforma en edificios -intervenciones integrales o significativas- que afecten de forma esencial a la estructura o aspecto exterior de las edificaciones

- La modificación del uso característico de las edificaciones

- Demolición de construcciones salvo que sean declaradas de ruina inminente

—Talas de masas arbóreas o vegetación arbustiva en zonas de interés paisajístico

- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o no

- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

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

**Art. 19.º Procedimiento de solicitud y documentación.**

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

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

**Art. 20.º Licencias de actividades e instalaciones.**

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

20.2. Se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las

# N

actividades clasificadas de titularidad pública o privada, entendiéndose como tales las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las definiciones incluidas en el art.º 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Quedan excluidos los supuestos relacionados en el mismo artículo.

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

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

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

Art. 21.º *Caducidad de la licencia.*

La licencia caducará:

1. Por desestimiento del interesado
2. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se han comenzado las obras, ni se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.
3. Cuando comenzadas las obras, fueran suspendidas o transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes, del Ayuntamiento, una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en la instancia. Si pasado este nuevo plazo, no se comenzaran las obras, la licencia caducará definitivamente, a no ser que sea por causa de probada fuerza mayor o por mandato de la autoridad competente.
4. Por transcurso del plazo solicitado en la licencia, en su caso, para la realización de las obras.

Art. 22.º *Suspensión de las obras.*

22.1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el artículo 24, se efectúen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, o la D.G.A., de oficio o a instancia del Delegado del M.O.P.U., dispondrán con carácter inmediato, a la incoación de un expediente de sanción.

22.2. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de tres días, si este no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

## SECCIÓN 2.ª — FINAL DE OBRAS

Art. 23.º *Comunicación al Ayuntamiento.*

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

Art. 24.º *Limpieza de zonas públicas.*

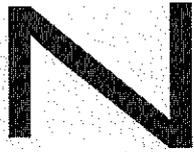
Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

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

Caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

Art.º 25.º *Suministros.*

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



## SECCIÓN 3.ª — DEBER DE CONSERVACIÓN/RUINAS

**Art. 26.º Ordenes de ejecución.**

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

**Art. 27.º Medidas de seguridad.**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones por el Ayuntamiento se estime que la situación de un inmueble ofrece tal deterioro que supone peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas referidas a la seguridad de las edificaciones que fueran necesarias, incluso su derribo, si la seguridad lo requiriese, sin que ello exima a los propietarios, de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas, por negligencia en los deberes de conservación, que les correspondan.

**Art. 28.º Deficiencias contra la salubridad.**

El artículo anterior será también aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene y salubridad, considerándose entre ellos los producidos por el estado de las edificaciones hundidas o solares escombrados.

**Art. 29.º Desescombrado de ruinas.**

Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de un año por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

**Art. 30.º Solares de casco urbano y edificaciones ruinosas.**

Los propietarios de terrenos con edificaciones hundidas o solares según regulan estas ordenanzas, ubicables en suelo urbano, tendrán un periodo de dos años para emprender la edificación, prorrogable por un año por acuerdo del Ayuntamiento, transcurrido el cual sin que se hubieran iniciado las obras de edificación a ritmo normal serán apercibidos por el Ayuntamiento mediante una Orden de Ejecución.

## SECCIÓN 4.ª — DISCIPLINA URBANÍSTICA

**Art. 31.º Inspección de obras.**

El alcalde o el municipio podrán ejercer la inspección de las obras instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

El alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme a lo previsto en los artículos 268/ss. de la LUA en ausencia de título habilitante o cuando se contravenga el contenido y condiciones de los mismos.

**Art. 32.º Inspección de actividades.**

El alcalde ejercerá la inspección de la instalación y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

**Art. 33.º Infracciones y sanciones.**

Se estará a lo establecido por en el capítulo III del título VI LUA en relación con las infracciones en sus grados de leve, grave o muy grave, según proceda, así como a lo establecido en los artículos 274 al 276, ambos inclusive, LUA, en relación con las sanciones a que dichas infracciones pudieran dar lugar.

## TÍTULO I

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN/ORDENANZAS EN SUELO URBANO

## CAPÍTULO I

## CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

**Art. 34.º Rasantes**

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

# N

**Art. 35.º Parcela mínima edificable**

Área B. — 90 M2 Área C. — 250 M2 Áreas A, E, D. — Sin determinar.

**Art. 36.º Garantías para la ejecución simultánea de la urbanización y edificación.**

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

1. Que en la solicitud de licencia, de conformidad con el art.º235 de la L.U.A. y sujeto a las penalizaciones que éste determina, se comprometan a la edificación y urbanización simultánea.

2. Que se preste fianza, e cualquiera de las formas admitidas por la legislación para garantizar la ejecución de la sobras de urbanización en la parte que le corresponda.

3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometan a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleve a efecto todo o parte del edificio.

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

**Art. 37.º Proyectos de obras ordinarias.**

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

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

Además en los terrenos de la zona B más cercanos al barranco y al puente de la carretera de Villalengua, las intervenciones en el vial previsto, deberán ser informadas por la Confederación y venir acompañados de un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que los usos vulnerables (residenciales) quedan fuera de la zona de flujo preferente del barranco de Labuen, así como que con las actuaciones propuestas no se reduce significativamente la capacidad de desagüe del barranco.

**Art. 38.º Abastecimiento de aguas**

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

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

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

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

**Art. 39.º Evacuación de aguas**

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

39.2. La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será 1,25 m.

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

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

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

# N

**Art. 40.º Red de energía eléctrica y alumbrado público.**

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

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

En el entorno de la delimitación del BIC (Iglesia parroquial/castillo) las líneas aéreas se deberán ir sustituyendo paulatinamente con carácter simultáneo a la ejecución de cualquier obra de nueva urbanización.

40.2. El nivel de iluminación del sistema viario no será inferior a 5 lux y 0,50 de factor de uniformidad.

**Art. 41.º Telefonía y telecomunicaciones.**

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

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

## CAPÍTULO II

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN/ORDENANZAS

#### SECCIÓN 1.ª — REGULACIÓN DE USOS

**Art. 42.º Ambientes preferenciales.**

A los efectos de afinidad e incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes ambientes preferenciales:

**42.1. Ambiente preferencial residencial:**

Vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva

**42.2. Ambiente preferencial público:**

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

**42.3. Ambiente preferencial terciario (Comercial y Administrativo):**

Tiendas, comercios, oficinas.

**42.4. Ambiente preferencial industrial:**

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

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

**1.ª categoría. ACTIVIDADES SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA:**

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

1) El límite máximo de sonorización será 45 Db medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 m de su límite o en cualquier punto de las piezas habitables de las viviendas más afectadas o más próximas. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de la actividad y la vivienda abiertas



2) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

3) La potencia máxima instalada será de 5 CV.

2.ª categoría. ACTIVIDADES MOLESTAS ADMISIBLES EN COLINDANCIA CON VIVIENDA:

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

Deberán cumplir las siguientes determinaciones:

1) Nivel sonoro máximo 50 Db(A).

2) No producirá vibraciones molestas ni malos olores

3) Potencia máxima instalada 10 CV.

3. categoría. ACTIVIDADES MOLESTAS DE TIPO MEDIO:

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

1) Nivel sonoro máximo 55 Db(A).

2) Potencia máxima instalada 55 CV.

Son inadmisibles en colindancia con viviendas.

4.ª categoría. ACTIVIDADES MOLESTAS INADMISIBLES EN SUELO URBANO:

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

5.ª categoría. ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Las actividades insalubres, nocivas o peligrosas relacionadas en los anejos correspondientes de la Ley 11/2014 sólo podrán emplazarse, como regla general a una distancia superior a 2.000 m del núcleo urbano más próximo y en las condiciones reguladas en la misma.

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

No se permitirán en suelo urbano, la ubicación de explotaciones ganaderas o agrarias de cualquier tipo, salvo las de carácter familiar y de acuerdo con las UGM admitidas en la normativa sectorial vigente.

42.5. Áreas homogéneas ambientales preferenciales:

Son las siguientes:

—Área A. Residencial. Pública o Semipública, Comercial y Administrativa (solo en planta baja o en edificios totalmente dedicados a este uso y con las limitaciones propias del industrial y almacenes de 1.ª categoría exclusivamente.

—Área B. Igual que área A más el industrial y almacenes de 2.ª categoría.

—Área C. Residencial

—Área D. Industrial y almacenes de 1.ª, 2.ª y 3.ª categoría. Excepcionalmente se permitirá el residencial, si está directísimamente al servicio del industrial (vivienda del guarda, p. ej.)

—Área E. Equipamiento de uso público e instalaciones vinculadas al uso deportivo

#### SECCIÓN 2.ª — VOLUMEN

Art. 43.º *Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas.*

43.1. La edificaciones que se proyecten no sobrepasarán la alineación oficial de la calle

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

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

43.4. Retranqueos por áreas:

—Área A. Se permite retranqueo máximo de 3 m en planta baja. No se permite retranqueo en plantas alzadas.



—Área B. Igual que área A

—Área C. Obligatorio de 15 m a eje de la carretera de Villalengua y 3 m a linderos con otras parcelas, con las excepciones reflejadas en el plano P-O.2.

—Área D. Obligatorio de 20 m a eje de la carretera de Villalengua y 6 m a linderos, con la excepción reflejada en el plano P-O.2, que reduce 0,5 m el retranqueo en una manzana de naves.

—Área E. Obligatorio de 15 m a eje de la carretera de Villalengua.

43.5. Condiciones específicas:

—Área B. Los proyectos que se desarrollen en las zonas B cercanas al barranco de Labuen, dentro de la zona de policía, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Confederación para poder evaluar la actuación prevista en cada caso. Además en los terrenos de la zona B más cercanos al barranco y al puente de la carretera de Villalengua, los proyectos que los desarrollen, deberán venir acompañados de un estudio hidrológico-hidráulico que justifique que los usos vulnerables (residenciales) quedan fuera de la zona de flujo preferente del barranco de Labuen, así como que con las actuaciones propuestas no se reduce significativamente la capacidad de desagüe del barranco.

—Área C. Los proyectos que se desarrollen en las zonas C cercanas al barranco de Labuen, dentro de la zona de policía, deberán solicitar la correspondiente autorización a la Confederación para poder evaluar la actuación prevista en cada caso.

Art. 44.º *Número de plantas y altura máxima edificable.*

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

• Área A. Se fija como número máximo de plantas el mayor de los siguientes.

—B+2

—En cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas y edificado en más de sus dos terceras partes, el número de plantas que tenga el mayor número de los edificios existentes.

• Área B. B+1.

• Área C. B+1.

• Área D. B+1.

• Área E. B+1. En equipamientos emplazados en Área A, se admite B+2

44-2. *Altura máxima edificable*

• Área A. La mayor parte de las siguientes

—9 m

—La media de los edificios en el tramo entre dos calles transversales consecutivas.

• Área B. 7 m.

• Área C. 6,5 m.

• Área D. 9 m, tolerando 15 m para instalaciones necesarias para la actividad

• Área E. 6,5 m. En equipamientos emplazados en Área A, se admite 9 m.

Art. 45.º *Forma de medir la altura máxima.*

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

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

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

Art. 46.º *Construcciones por encima de la altura máxima.*

En las áreas A y B se permitirá la utilización para usos residenciales de los espacios comprendidos bajo cubiertas inclinadas, que forman un ángulo de 35 grados con el plano horizontal situado a la altura máxima edificable y cuyas respectivas intersecciones con este último son las líneas de fachada de la edificación a construir.

En el resto de áreas, no se permitirá ningún tipo de áticos y buhardillas para usos de vivienda o residencial; únicamente se autorizará la construcción de cubierta, chimeneas, salas o cuartos de instalaciones, depósitos de agua, antenas de TV y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio.

Art. 47.º *Altura máxima y mínima de plantas.*

• Áreas A, B, C:

—Altura máxima en planta baja 4 m.

—Altura máxima en plantas altas 3 m.



—Altura mínima en planta baja 2,5 m.

—Altura mínima en plantas alzadas 2,5 m en caso de ser techo forjado plano, en el caso de ser inclinado se permitirá que arranque el techo forjado inclinado a una altura de 1,80 m en la línea de la fachada.

• Áreas D, E:

La altura máxima y mínima de planta baja y alzadas son libres, siempre sometidas a la legislación aplicable para el uso proyectado.

Art. 48.º *Altura mínima de edificaciones.*

48.1. No se permitirán diferencias mayores a una planta entre la nueva edificación de uso residencial y las colindantes. En dicho supuesto, si por tener menor altura que las colindantes la nueva edificación deje medianerías al descubierto, el propietario que pretende edificar deberá de tratarlas con revestimientos similares a las fachadas.

48.2. Caso de no existir edificaciones colindantes, no se permitirán diferencias de más de una planta por debajo de la máxima permitida.

Art. 49.º *Profundidad máxima edificable.*

La profundidad máxima edificable desde la alineación oficial es de:

—Área A. En planta baja destinada a viviendas y en plantas alzadas, el fondo existente actualmente con un máximo de 15 m siempre que se garantice una separación al fondo de parcela de 3 m —condición no exigible en las edificaciones consolidadas anteriores a esta D.S.U. o si se fija una línea de edificación interior de manzana.

En plantas bajas destinadas a uso distinto del residencial, no se fija ninguna profundidad máxima edificable siempre y cuando se garanticen las adecuadas condiciones de iluminación y ventilación.

—Área B. Los límites marcados en planos de Alineaciones o 12 m en condiciones análogas a la de zona A.

—Áreas C, D, E. Sin determinar.

Art. 50.º *Vuelos.*

50.1. No se permitirán vuelos de más del 50% de la dimensión de fachada.

50.2. Los cuerpos volados deberán ser acristalados en más de la mitad de su superficie.

50.3. La separación del vuelo a las medianerías será, como mínimo una distancia igual a la del vuelo.

50.4. Los vuelos arrancarán a una altura mínima de 3,50 m, excepto en la carretera Calatayud-Soria y la carretera de Villalengua en las que se harán a 4 m, sin invadir en ningún caso la línea límite de edificación.

50-5. En las calles de anchura menor o igual a 5 m, no se permitirá vuelo alguno.

50-6. En las calles de anchura mayor de 5 m se permitirán los siguientes vuelos:

Áreas A, B. 1/12 de la anchura de la calle, pero como máximo 1 m

Áreas C, D, E. No se permitirá vuelo alguno sobre las alineaciones de la calle.

Art. 51.º *Ordenanzas específicas del Área C.*

51.1. Se permitirá cualquier tipo de actuación de viviendas siempre que la parcela que ocupen sea, al menos, la correspondiente a 250 m<sup>2</sup>/vivienda.

51.2. Los cerramientos de las parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 1 m, y tendrán una altura máxima de 2 m.

51.3. La ocupación máxima de parcela será del 50% de la superficie.

### SECCIÓN 3.ª — CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE PROTECCIÓN

Art. 52.º *Bienes culturales y edificios de interés.*

Constituyen Bienes de Interés Cultural y cuentan con una delimitación de entorno de protección:

- Iglesia Parroquial de Santa Tecla.
- Castillo.

El Ayuntamiento podrá redactar un Inventario de edificios de interés arquitectónico, mediante la figura de Ordenanza Complementaria. Aun cuando dicho documento no se formule, los edificios que se consideran singulares, no permitiéndose su derribo son:

- Edificios de las escuelas.

El régimen de protección de los bienes censados es el general establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, y concretamente el

# N

que se establece en el capítulo IV del título II de esta Ley. Todas las personas tienen el deber de conservar los bienes censados, como parte integrante del Patrimonio Cultural Aragonés, utilizándolo racionalmente y adoptando las medidas preventivas, de defensa y recuperación que sean necesarias para garantizar su disfrute por las generaciones futuras. Los propietarios de los bienes inmuebles incluidos en el Censo General, que hayan sido objeto de subvención o ayuda pública por parte de la Administración de la comunidad autónoma, facilitarán la realización en los mismos de actividades de carácter cultural en las condiciones acordadas por ambas partes.

**Art. 53.º Régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural y su entorno.**

Tanto la iglesia parroquial de Santa Tecla como el castillo, así como el entorno de ambos, quedan sometidos al régimen especial de protección establecido en el título II de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, concretamente a la sección primera del capítulo I de la misma.

De la regulación establecida en los artículos que componen esta sección, cabe destacar lo siguiente en lo que respecta al ámbito de actuación municipal: La realización de obras o actividades en los bienes de interés cultural o en el entorno de los mismos, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural, que habrá de otorgarse en el plazo de tres meses, transcurrido el cual sin resolverse expresamente se considerará desestimada.

No podrán otorgarse licencias ni órdenes de ejecución por el Ayuntamiento sin la previa autorización cultural. En caso de incumplimiento de esta obligación o de no ajustarse a las condiciones de la autorización del órgano competente, las licencias y las órdenes de ejecución otorgadas serán nulas de pleno derecho y las correspondientes obras o actividades realizadas a su amparo serán ilegales.

**Art. 54.º Obras de reforma en los edificios del Casco Antiguo.**

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

a) No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada tendiéndose a la recuperación de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada y ventanas, los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.

b) No se permitirán alteraciones en las texturas de los muros de fachada, fuera de la recuperación de la original, o mantenimiento de la actual con la misma calidad.

c) Si se hiciera necesaria la apertura de nuevos huecos se obedecerán las prescripciones para obras nuevas.

d) Ninguna obra podrá eliminar ni desfigurar elementos compositivos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rojas, enmarcado en piedra de ventanas o balcones, aleros, impostas, galerías, etc.).

**Art. 55.º Condiciones estéticas en Edificios de nueva planta.**

**55.1. Limitaciones generales:**

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

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

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

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

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

**55.2. Área A.**

**VOLUMETRÍA Y COMPOSICIÓN.**

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



La estructura parcelaria actual, por ser elemento constructivo del carácter de núcleo urbano primitivo, no podrá modificarse en su aspecto externo, por lo que no se permiten agregaciones parcelarias que no reflejen, en su fachada la estructura parcelaria sobre la que asientan. Se exceptúan de esta norma las agregaciones de parcelas que den como resultado un frente de fachada inferior a 9 m

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

**MATERIALES:**

• **Cubiertas:**

La única cubierta permitida será la de teja árabe de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja vieja. Se tolera el uso de teja mixta (tipo romana). También se autoriza la teja de cemento, siempre que sea de color rojo u ocre.

Se deberá disponer alero que sea interpretación formal de los actualmente existentes: continuo y horizontal, con un vuelo uniforme máximo en calles inferiores a 5 metros de 0,40 m.

Se exceptúan de esta norma, en lo que respecta a material de cobertura, las naves destinadas a usos no residenciales vinculadas al ejercicio de una actividad que podrá realizarse con paneles metálicos premoldeados (tipo sándwich si precisa aislamiento) con forma de tejas agrupadas imitando teja árabe o mixta de tipo romana, con acabado granular cerámico mate en tonos análogos a la teja árabe característica del casco.

No se deben volar las correas o viguetas estructurales de la cubierta fuera del plano de fachada.

• **Fachadas:**

Se permitirán únicamente:

—Revocos en tonos ocres o terrosos naturales.

—Encalados o revocos en color blanco.

—Fábrica de piedra de la zona, siempre que no se trate de aplacados ostensibles o de mampostería no naturales

—Hormigón visto.

• **Medianeras:**

Deberán tratarse con el mismo material que las fachadas.

• **Carpinterías:**

Se permitirán únicamente:

—De madera en su color o pintada en tonos mates.

—Metálicas pintadas en tonos mates.

—De aluminio anodizado color oscuro.

• **Cerrajerías:**

Los balcones tendrán balaustrines exclusivamente verticales, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia adentro, hacia afuera o combinadamente.

El acabado será en tonos mates

• **Canalones:**

Se permitirán únicamente:

—El canalón volado a la manera tradicional.

—El canalón oculto siempre que el tejado siga la misma línea y pendiente que la general de la cubierta y que se sitúe en la vertical del muro de cerramiento.

**55.3. Área B.**

Volumetría y composición; como **ÁREA A.**

**Materiales:**

• **Cubiertas:** Como área A, pudiendo usarse placas de cubierta de cemento reforzado (antiguo fibrocemento) roja u ocre sobre almacenes y pajares.

• **Fachadas:** Como área A, permitiéndose además ladrillo de cualquier color menos vitrificado. También se permite cerramientos mates y de colores rojizos o pardos en todas sus gamas

• **Medianeras:** Como área A, pudiendo, en todos caso, tratarse además con enfoscados que imiten el tono de la fachada principal.

• **Carpintería, cerrajería y canalones:** Sin ninguna limitación.

**55.4. Áreas C Y E.**

Volumetría y composición: Sin limitaciones.



**Materiales:**

• Cubiertas: Como área B, permitiéndose además la cubierta plana o terraza catalana

• Resto: Sin ninguna limitación.

**55.5. Área D.**

Sin limitaciones de volumetría y composición.

• Cubiertas: prohibidas las cubiertas de color negro, recomendable las de cualquier material en tonos rojizos.

**SECCIÓN 4.ª — CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

**Art. 56.º Condiciones de la vivienda.**

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

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

a) Que el diámetro sea superior a 12 m

b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los parámetros que encuadran el patio.

56-3. Toda vivienda contendrá como mínimo con las siguientes piezas: cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con inodoro, lavabo y ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillos o distribuidores.

**Art. 57.º Dimensiones mínimas en viviendas.**

—Dormitorio de una cama: 6,0 m<sup>2</sup>.

—Dormitorio de dos camas: 10,0 m<sup>2</sup>.

—Comedor o cuarto de estar: 18,0 m<sup>2</sup>.

—Cocina: 6,0 m<sup>2</sup>.

—Cocina-comedo: 14,0 m<sup>2</sup>.

—Cuarto de baño: 3,0 m<sup>2</sup>.

—Aseo (complementario): 1,5 m<sup>2</sup>.

—Ancho pasillo: 0,9 m.

—Ancho Recibidor de vivienda: 1,2 m.

**Art. 58.º Ventilación.**

58.1 Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada prolongada hasta cubierta en la cocina, con el determinado fin de asegurar la evacuación del vapor de agua gases o humos.

58.2. De la misma forma será preciso resolver la ventilación de los baños y aseos interiores.

**Art. 59.º Iluminación**

59.1. La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de viviendas no será inferior a 1/8 de superficie útil. La su superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/2 de la iluminación.

59.2. Todas las piezas habitables tendrán primeras luces.

59.3. Si el paramento de fachada de la pieza se encuentra a una distancia igual o superior a 2,5 m. del patio, calle o espacio libre que forma el volumen de ventilación, por interposición de una galería o terraza, las dimensiones señaladas en el 59-1 se duplicarán y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada.

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

**Art. 60.º Cuartos de aseo y servicios higiénicos.**

60.1. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

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

60.3. El acceso directo no se permite desde comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que existan dos aseos en cuyo caso uno podrá tener acceso por un dormitorio.



**Art. 61.º Escaleras.**

61.1. No se permiten escaleras interiores de acceso en las edificaciones que no sean viviendas unifamiliares.

61.2. En viviendas colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas las plantas, con una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>;

61.3. Únicamente se permiten escaleras compensadas en viviendas unifamiliares.

61.4. En viviendas colectivas:

—Altura máxima de tabicas: 18,5 cm

—Longitud mínima de huella: 28 cm

—Anchura mínima de peldaños: 90 cm

—Núm. máximo de peldaños en un tramo: 16 (excepto en uso público)

—Ancho mínimo entre paramentos: 2,20 m

**Art. 62.º Patios interiores.**

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

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

SECCIÓN 5.ª — CONDICIONES AMBIENTALES

**Art. 63.º Basuras.**

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

**Art. 64.º Saneamiento espacios libres.**

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

TÍTULO II

CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN SUELO NO URBANIZABLE

**Art. 65.º Suelo no urbanizable especial.**

Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Especial (SNUE), de conformidad con el art.º 18 del T.R.L.S.U. (D.º.L.º. 1/2014 del Gobierno de Aragón):

a) el suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

**Art. 66.º Protecciones sectoriales del S.N.U.**

66.1. En el término municipal de Cervera de la Cañada tienen categoría de suelo no urbanizable especial (SNUE), entre otros, los terrenos vinculados a infraestructuras de comunicaciones, vías pecuarias, dominio público hidráulico y protección del Patrimonio cultural.

66.2. Las protecciones sobre estos suelos son las previstas en la Legislación y Reglamentación sectorial específicas que, para cada uno de ellos -con carácter no exhaustivo-, se indica a continuación:

INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES: RED DE INTERÉS GENERAL.

—Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, de aplicación a la Red de Carreteras del Estado y Reglamento que lo desarrolle.

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

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES. RED AUTONÓMICA.

—Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón

Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, de aplicación a las carreteras autonómicas).



#### VÍAS PECUARIAS Y MONTES.

—Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, de aplicación a las vías pecuarias del municipio.

—Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes modificada por la Ley 21/2015, de 20 de julio.

—Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón modificada por la Ley 3/2014, de 28 de diciembre.

#### NORMATIVA AMBIENTAL.

—Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental;

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

—Decreto 326/2011, de 27 de septiembre del Gobierno de Aragón de protección del Aguila azor perdicera, modificada en su ámbito por la Orden de 16 de diciembre de 2013.

—Decreto 127/2006, de 9 de mayo del Gobierno de Aragón de protección del cangrejo común y su plan de recuperación modificado por orden de 10 de septiembre de 2009.

#### PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

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

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

—Ley 10/2014, de 27 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de Aguas y Ríos de Aragón

#### PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

Ley 31/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés recoge en su Título Segundo el Régimen General de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural Aragonés (Bien de Interés Cultural, Bienes Catalogados, Bienes Inventariados)

#### ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

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

#### Art. 67.º Patrimonio Cultural en S.N.U./Bienes censados.

Los bienes pertenecientes al Censo General del Patrimonio Cultural Aragonés ubicados en S.N.U., comunicados por el Departamento competente de la DGA, descritos en la memoria descriptiva de la presente Delimitación de Suelo Urbano, son los siguientes:

- Loma de la Muela.
- Corral blanco.
- Corral de los Pontones.
- Cárcomas I.
- Cárcomas II.
- Cementerio de los Moros.
- Caseta del Prado.
- Castillo.
- Puente de los Tres Ojos.
- Iglesia parroquial.

Su delimitación exacta corresponde al organismo autonómico competente. Dentro de su ámbito, quedan expresamente prohibidas toda clase de actuaciones, edificaciones o plantaciones que pudieran afectar a su total protección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 LUA, así como aquellas que resulten prohibidas conforme a la legislación sectorial vigente que resulte de aplicación, y en especial, a la referida Ley 3/1999.

#### Art. 68.º Procedimiento para la autorización especial.

68.1. El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo 36 del T.º Ref.º de la Ley de Urbanismo de Aragón será:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento -Cervera de la Cañada- expresando la superficie y características fundamentales de la construcción o instalación,



su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de 500 m, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

- Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

- Si se refiere a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la rehabilitación o renovación, así como de las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse y de la adaptación al paisaje, analizando el posible impacto paisajístico que pudiesen ocasionar, así como las determinaciones que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento territorial.

- Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte (20) días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos (2) meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

68.2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos (2) meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial. Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos (2) meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos (2) meses, se entenderá desestimada la autorización.

68.3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos (2) meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Urbanismo de Aragón, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al Ayuntamiento de Cervera de la Cañada.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso potestativo de reposición ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, o, en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción



Contencioso-Administrativa y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

#### IV. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

6. **Pedrola.** — *Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de vivienda unifamiliar para uso de casa rural, tramitado por el Ayuntamiento de Pedrola, a instancia de Hernan Mariano Orioli Bisso. C.P.U.-2017/33.*

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Pedrola, en solicitud de informe de autorización en suelo no urbanizable genérico de Vivienda unifamiliar para uso de Casa Rural, previo a la licencia municipal de obras, en el término municipal de Pedrola, a instancia de D. Hernan Mariano Orioli Bisso, de conformidad con las determinaciones del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, según memoria técnica de noviembre de 2016, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 14 de marzo de 2017. Al ser dicho expediente susceptible de ser sometido a evaluación ambiental simplificada, se procedió a la devolución del mismo al Ayuntamiento de Pedrola, mediante escrito de 11 de abril de 2017, con el fin de que fuera informado por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y no sometido al procedimiento de autorización especial. Recientemente, con fecha 8 de septiembre de 2017 ha sido aportado por el ayuntamiento informe favorable de dicho organismo de 25 de agosto de 2017, no necesitando la edificación, de la evaluación de impacto ambiental, y por lo tanto solicitando que se retome el procedimiento de autorización especial.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada entre los documentos más importantes constan los siguientes:

—Oficio del Alcalde-Presidente de fecha 7 de marzo de 2017 por el que se comunica la tramitación del expediente que nos ocupa para autorización especial, adjuntando la solicitud y documentación restante.

—Solicitud de autorización especial por parte del promotor de 12 de diciembre de 2016.

—Informe técnico municipal de 20 de febrero de 2017

—Certificado de 7 de marzo de 2017 relativo al acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de marzo de 2017 por el que se declaran de interés social las obras solicitadas y se somete el expediente simultáneamente a Información pública

—Oficio del Alcalde-Presidente de fecha 4 de septiembre de 2017 por el que se adjunta el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental a fin de que se emita informe y se continúe con el procedimiento de autorización especial.

—Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 25 de agosto de 2017

—Memoria para la instalación de casa rural redactada en noviembre de 2016.

Tercero. — De conformidad con lo previsto en el artículo 36, 1b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el proyecto que nos ocupa ha sido sometido a información pública por el plazo legal establecido de 20 días hábiles, mediante publicación en el BOPZ.

Cuarto. — La vivienda se ubica al este del núcleo urbano de Pedrola, en la calle Figueruelas 14, en Suelo No Urbanizable Genérico, según las Normas Subsidiarias Municipales de Pedrola.

Se trata de la instalación de vivienda de turismo rural, con capacidad para 12 personas, en una parcela de 1.600 m<sup>2</sup>, con una edificación existente, actualmente destinada a vivienda unifamiliar y con una superficie construida de 160,24 m<sup>2</sup> y unos anexos de 84,20 m<sup>2</sup>.

La parcela dispone de zona destinada a huerta para producción propia, árboles frutales y ornamentales.