



Ayuntamiento de Aladrén (Zaragoza)

DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALADRÉN (ZARAGOZA)

DOCUMENTO 2. ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE LAS “ORDENANZAS URBANÍSTICAS” DE LA DSU DE ALADRÉN (Z)

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.1. OBJETO, ALCANCE Y AMBITO

- Art. 1. Objeto.
- Art. 2. Contenido
- Art. 3. Alcance.
- Art. 4. Ambito.
- Art. 5. Vigencia de la Delimitación del Suelo Urbano.
- Art. 6. Administración actuante.

CAPÍTULO I.2 . EFECTOS DE SU APROBACIÓN

- Art. 7. Publicidad.
- Art. 8. Obligatoriedad.
- Art. 9. Edificios fuera de ordenación.

CAPÍTULO I.3. OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

- Art. 10. Ordenes de ejecución.
- Art. 11. Medidas de seguridad.
- Art. 12. Deficiencias contra la salubridad.

CAPÍTULO I.4. LICENCIAS. TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

- Artículo 13. Actos sujetos a licencia municipal.

CAPITULO I.5. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

- Artículo 14. Obligaciones de conservación.
- Artículo 15. Contenido del deber de conservación.
- Artículo 16. Ordenes de ejecución para la conservación.
- Artículo 17. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

- Artículo 18. Condiciones de seguridad y salubridad de los solares.
- Artículo 19. Destino provisional de los solares.

SECCIÓN 3ª. INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

- Artículo 20. Infracciones.
- Artículo 21. Orden municipal de ejecución.

SECCIÓN 4ª. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 22. Procedencia de la declaración de ruina.
- Artículo 23. Obras de reparación.
- Artículo 24. Obligación de demoler.
- Artículo 25. Declaración de ruina.
- Artículo 26. Expediente contradictorio.

CAPITULO I.6 RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

- Artículo 27. Generalidades.
- Artículo 28. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.
- Artículo 29. Edificaciones fuera de ordenación.
- Artículo 30. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

TITULO II. REGULACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO II.1. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 31. Clasificación de los terrenos.

CAPÍTULO II.2. SUELO URBANO

Art. 32. Suelo que comprende.

Art. 33. Requisitos para construir en Suelo Urbano

Art. 34. Proyectos de Urbanización

Art. 35. Condición de solar

CAPÍTULO II.3. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 36. Suelo No Urbanizable.

TITULO III. CONDICIONES EN EL SUELO URBANO.

CAPÍTULO III.1. CONDICIONES DEL USO Y VOLÚMEN

Art. 37. Condiciones de Uso.

Art. 38. Condiciones de Volúmen.

Art. 39. Construcciones por encima de la altura máxima.

Art. 40. Condiciones de edificabilidad.

Art. 41. Vuelos sobre espacios públicos.

CAPÍTULO III.2. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 42. Condición de vivienda exterior.

Art. 43. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones en la vivienda.

Art. 44. Patios interiores.

Art. 45. Locales destinados a comercio o industria.

Art. 46. Condiciones normativas.

CAPÍTULO III.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 47. Definición y aplicación de las condiciones estéticas.

Art. 48. Fachadas

Art. 49. Paredes laterales al descubierto

Art. 50. Cubiertas

Art. 51. Plantas bajas

Art. 52. Balcones.

Art. 53. Miradores.

Art. 54. Galerías

Art. 55. Cerramientos

Art. 56. Rótulos publicitarios.

CAPÍTULO III.4. CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 57. Definición y aplicación de las condiciones ambientales

Art. 58. Compatibilidad de actividades

Art. 59. Lugares de observación de las condiciones

Art. 60. Ruidos

Art. 61. Vibraciones

Art. 62. Deslumbramientos

Art. 63. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

Art. 64. Evacuación de las aguas y contaminación

CAPÍTULO III.5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 65. Abastecimiento de agua. Normas de urbanización.

Art. 66. Saneamiento. Normas de urbanización.

Art. 67. Energía eléctrica. Normas de urbanización.

Art. 68. Telefonía. Normas de urbanización.

Art. 69. Alumbrado público. Normas de urbanización.

Art. 70. Telecomunicaciones. Normas de urbanización.

CAPÍTULO III.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 71. Protección del patrimonio cultural. Ambito de aplicación.

Art. 72. Condiciones de las actuaciones permitidas en los bienes recogidos en el Listado de patrimonio cultural.

Art. 73. Listado de bienes catalogados.

TITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO IV.1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 74. Procedimiento de evaluación de impacto ambiental

Art. 75. Especies protegidas

CAPÍTULO IV.2. CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 76. Definición y régimen general (SNUE)

Art. 77. Áreas en Suelo no Urbanizable Especial (SNUE)

CAPÍTULO IV.3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

Art. 78. Definición y áreas en el SNUE de protección del ecosistema natural

Art. 79. Condiciones específicas de protección en el SNU-E de áreas forestales

Art. 80. Condiciones específicas en el SNU-E de cauces y riberas.

CAPÍTULO IV.4. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES

Art. 81. Protección de la carretera CV-700.

CAPÍTULO IV.5. ZONA DE BORDE

Art. 82. Rehabilitación frente a crecimiento exterior

Art. 83. Definición zona de borde

Art. 84. Régimen de la zona de borde.

Art. 85. Cargas urbanísticas en la zona de borde.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.1 OBJETO, ALCANCE Y AMBITO

Art. 1. Objeto.

1. La Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Aladrén (Zaragoza) tiene por objeto establecer las condiciones mínimas del régimen urbanístico y de la edificación en el municipio de Aladrén, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma armónica y coherente.

Art. 2. Contenido

1. La Delimitación del Suelo Urbano del municipio de Aladrén (Zaragoza), en adelante DSU-A, contiene varios documentos que integran una unidad interrelacionada en sus determinaciones, extendiéndose cada documento a los siguientes contenidos:

Documento 1. Memoria.- Señala los objetivos generales de la ordenación, exponiendo y justificando los criterios que han conducido a las distintas determinaciones, siendo el instrumento básico para la interpretación de la DSU-A en su conjunto, sirviendo para resolver supletoriamente las divergencias y dudas de interpretación entre otros documentos o determinaciones.

Documento 2. Ordenanzas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística de la DSU-A, prevaleciendo sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución, régimen jurídico y de aprovechamiento público y privado de la DSU.

Documento 3. Anexos.- En cumplimiento de las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento), este documento recoge la Ficha de Datos generales y los Criterios para la documentación gráfica de la DSU-A. Recoge además otros cuatro Anexos: Ficha de datos municipales, Inventario de bienes inmuebles municipales, y los Informes técnicos redactados en la tramitación de la DSU: Alegaciones presentadas a la aprobación inicial e Informes sectoriales recibidos.

Documento 4. Planos.- Los planos expresan gráfica y numéricamente, en los cuadros resúmenes que incorporan, la delimitación, zonificación, usos y régimen edificatorio de cada zona, red viaria y de servicio. Los que reflejan la delimitación del ámbito afectado y su división en zonas prevalecen en sus materias específicas sobre los demás planos y su carácter vinculante ha de entenderse en cada uno condicionado a la mayor precisión o su materialización sobre la realidad del terreno; los que reflejan aspectos referentes a las infraestructuras, su grado de vinculación estará condicionado por la necesidad de una mayor precisión en los correspondientes proyectos de urbanización. Los planos que componen la documentación gráfica de la DSU-A son los siguientes:

• PLANOS DE INFORMACION

i1.1. T.M. Estructura territorial	E. 1/10000
i1.2. T.M. Ortofoto	E. 1/10000
i1.3. T.M. Estructura catastral	E. 1/10000
i2.1. Núcleo. Abastecimiento de agua	E. 1/1000
i2.2. Núcleo. Saneamiento	E. 1/1000
i2.3. Núcleo. Alumbrado/Telefonía/RSU	E. 1/1000
i2.4. Núcleo. Pavimentación	E. 1/1000
i3.1. Núcleo. Estructura catastral	E. 1/1000
i3.2. Edificación. Usos	E. 1/1000
i3.3. Edificación. Estado de conservación	E. 1/1000
i3.4. Edificación. Alturas	E. 1/1000

• PLANOS DE ORDENACIÓN

o1.1. T.M. Clasificación del suelo	E. 1/10000
------------------------------------	------------

o1.2. Delimitación del Suelo Urbano	E. 1/750
o1.3. DSU / Ortofoto	E. 1/750
o2.2. DSU / Alineaciones y rasantes	E. 1/1000
o2.2. DSU / Ordenación de la edificación	E. 1/1000
o2.3. DSU / Saneamiento	E. 1/750

Art. 3. Alcance.

1. Las disposiciones de las presente Ordenanzas urbanísticas se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia objeto de estas Ordenanzas Urbanísticas estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

2. En todo lo no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas Ordenanzas Urbanísticas, 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, 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, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Normas Subsidiarias y Complementarias Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza, y toda la legislación sectorial que sea de aplicación al respecto.

Art. 4. Ambito.

1. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Aladrén (Zaragoza).

Art. 5. Vigencia de la Delimitación del Suelo Urbano.

1. La vigencia de la presente Delimitación del Suelo de Aladrén (DSU-A) se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto integro de las Ordenanzas que contenga; su vigencia será indefinida, estableciendo el horizonte temporal máximo de gestión en quince años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. Toda modificación o ampliación de cualquiera de sus elementos constitutivos -límites, alineaciones y rasantes y ordenanzas- requiere nueva tramitación conforme a la legislación vigente.

Art. 6. Administración actuante.

1. Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Ordenanzas Urbanísticas al Ayuntamiento de Aladrén (Zaragoza), quien podrá, respecto a la interpretación, recabar en su caso criterios de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

CAPÍTULO I.2

EFECTOS DE SU APROBACIÓN

Art. 7. Publicidad.

1. La presente Delimitación del Suelo Urbano de Aladrén con su Memoria, Ordenanzas y Planos, será público y cualquier persona que lo desee podrá consultarlo en los locales del Ayuntamiento de Aladrén y en horario que coincida con el de despacho al público.

2. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento del Aladrén le informe por escrito, en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrada de la solicitud del régimen urbanístico aplicable a cualquier finca del suelo urbano.

Art. 8. Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones y normas contenidas en la Delimitación del Suelo Urbano.

Art. 9. Edificios fuera de ordenación.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo, serán clasificadas como fuera de ordenación.

2. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. En los casos especiales previstos en la Ley de Urbanismo se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

CAPÍTULO I.3

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD. RUINAS

Art. 10. Ordenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento de Aladrén ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, calidad ambiental cultural y artística cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles se hallen enclavados en el término municipal.

2. Así mismo exigirá que las fachadas y espacios visibles desde la vía pública de los edificios se conserven en las debidas condiciones procediendo sus propietarios al revoco y pintado de las mismas o a su terminación en materiales que no precisen de posterior tratamiento.

3. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 11. Medidas de seguridad.

1. Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas 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 Alcalde, aportarán las medidas referidas a la seguridad de la edificación 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 pudiera serles exigida, por negligencia en los deberes de conservación que les corresponda.

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

Art. 12. Deficiencias contra la salubridad.

1. 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.

CAPÍTULO I.4

LICENCIAS. TRAMITACIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 13. Actos sujetos a licencia municipal.

Se estará a lo dispuesto en los artículos correspondientes 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, y en concreto a lo prescrito en los artículos 225 a 240.

CAPITULO I.5
DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

SECCIÓN 1ª
DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 14. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Artículo 15. Contenido del deber de conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Artículo 16. Ordenes de ejecución para la conservación.

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

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

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

Artículo 17. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

1. Cuanto se establece en la presente sección respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación específica sobre arrendamientos urbanos.

SECCIÓN 2ª
CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Artículo 18. Condiciones de seguridad y salubridad de los solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla o cercado metálico o de madera, o bien mediante un murete de obra de fábrica, de al menos 1 metro de altura.
- Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
- Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Artículo 19. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- De descanso y estancia de personas.
- De recreo para la infancia.
- De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento o instalaciones provisionales de atención a vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo.

4. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

5. Los usos e instalaciones provisionales habrán de eliminarse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 3ª

INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 20. Infracciones.

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en la Ley urbanística.

Artículo 21. Orden municipal de ejecución.

1. Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

SECCIÓN 4ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 22. Procedencia de la declaración de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones descritas en el 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. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

Artículo 23. Obras de reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de la reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Artículo 24. Obligación de demoler.

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de la misma, obliga al propietario a demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 25. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada; en él se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y se le dará fin mediante resolución del alcalde-presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 26. Expediente contradictorio.

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el 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, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas cautelares adoptadas respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

CAPITULO I.6

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Artículo 27. Generalidades.

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el TR LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta DSU.

3. Igualmente, en el suelo no urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta DSU.

4. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 28. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

1. En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de las presentes Ordenanzas será posible cualquier obra de las definidas de las presentes normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo.

Artículo 29. Edificaciones fuera de ordenación.

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por las presentes Ordenanzas o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación.

3. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

4. También podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o la demolición del inmueble en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretende realizar las dichas obras.

Artículo 30. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

1. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

TITULO II. REGULACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO II.1. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 31. Clasificación de los terrenos.

1. Los terrenos que comprenden la totalidad del término municipal de Aladrén, a los que se extiende el ámbito territorial de esta Delimitación del Suelo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, quedan clasificados en:

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable

CAPÍTULO II.2. SUELO URBANO

Art. 32. Suelo que comprende.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente, y de acuerdo con la motivación expuesta en la Memoria, se han comprendido dentro de la Delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordeación O-2.1, a escala 1/750.

Art. 33. Requisitos para construir en Suelo Urbano

1. Será condición indispensable para poder edificar en Suelo Urbano la previa obtención de la licencia.

2. No podrá concederse licencia de edificación y consiguientemente no podrán ser edificadas, aquellas parcelas que no gocen de las condiciones de solar por no reunir todos los requisitos que se señalan en el artículo 53, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías expresadas la Ley urbanística.

Art. 34. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad será definir las obras de urbanización en Suelo Urbano. Los proyectos deberán ir firmados por Técnico Competente y con Visado Colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento de Aladrén para su aprobación, como requisito previo a su realización.

2. Los Proyectos de Urbanización pueden dar lugar a trámites de ocupación de zonas necesarias para obras auxiliares (terraplenes, desmontes, accesos, etc.). En el caso de que esos terrenos sean exteriores a la Delimitación del Suelo Urbano, se entenderá que el Proyecto, una vez aprobado, constituye base legal suficiente para permitir la ocupación de los terrenos precisos, una vez tramitados conforme a derecho los expedientes administrativos necesarios.

3. Como mínimo, los Proyectos de Urbanización incluirán las obras de pavimentación de calzadas, aceras, y los servicios de distribución de energía, alumbrado público, abastecimiento de agua potable, bocas de riego e incendio, evacuación de aguas pluviales y residuales, justificando la posibilidad del saneamiento previsto, la disponibilidad del caudal de agua potable necesaria, así como de la energía eléctrica correspondiente a las potencias mínimas que se establezcan. Todo ello sin perjuicio de ampliar el Proyecto a obras o servicios posibles o previsibles, como los de evacuación de residuos, plantaciones de arbolado y jardinería, aparcamientos, garajes, teléfonos, etc. Cuando otros servicios tales como gas u otros análogos no hubieran sido previstos y pudieran establecerse en un plazo inferior a dos años, se incluirán preceptivamente en el Proyecto.

4. Los Proyectos de Urbanización comprenderán asimismo las obras necesarias para el enlace de los servicios, en las debidas condiciones, con los generales de la localidad, debiendo justificarse que los citados servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado. En el caso de no ser así, se limitará la ejecución en el tiempo y en el espacio a lo que señale el Ayuntamiento de acuerdo con sus previsiones.

Art. 35. Condición de solar

1. Tendrán condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

- Que estén urbanizadas de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste nos las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el art 12a) de la Ley 4/2013 de Urbanismo de Aragón, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.
- Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías on vistas a regularizar alineaciones a o completar la red viaria.

CAPÍTULO II.3. SUELO NO URBANIZABLE

Art. 36. Suelo No Urbanizable.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que se encuentran fuera de la Delimitación de Suelo Urbano efectuada.

2. El Título IV recoge una regulación pormenorizada de los terrenos que tienen la consideración en la presente DSU como Suelo No Urbanizable de protección Especial.

3. El Título V recoge una regulación pormenorizada de los terrenos que tienen la consideración en la presente DSU como Suelo No Urbanizable Genérico.

**TITULO III.
CONDICIONES EN EL SUELO URBANO.**

**CAPÍTULO III.1.
CONDICIONES DEL USO Y VOLÚMEN**

Art. 37. Condiciones de Uso.

1. Los usos admitidos en Suelo Urbano son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL: Permitida la vivienda unifamiliar necesitándose permiso expreso del Ayuntamiento para la vivienda colectiva.
- USO COMERCIAL: Pequeño comercio en planta baja.
- USO HOTELERO: Hoteles y establecimientos con capacidad no superior a 20 camas.
- OFICINAS: Sin limitaciones
- ESPECTÁCULOS: Sin limitaciones.
- RELIGIOSO: Sin limitaciones.
- CULTURAL: Sin limitaciones.
- DEPORTIVO: Se autoriza la construcción e instalaciones para la práctica del deporte, siempre que no constituyan espectáculo público.
- REPRESENTATIVO: De Estado, Región, Provincia, Municipio y Religioso.
- INDUSTRIAL: Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Siendo preceptiva para su instalación la "licencia de actividades", que se regula por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- ALMACENAMIENTO: Se admiten almacenes en planta baja, semisótano o sótano, salvo aquellos que precisen el acceso de camiones de más de 10 toneladas de peso total.
- GANADERO: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos y viandantes. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Art. 38. Condiciones de Volúmen.

1. La altura máxima edificable, con carácter general, será de siete metros y medio (7,50 m) metros, correspondiente a dos alturas (planta baja y una planta alzada) medidos en cada punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores (con un máximo de 10,5 metros de altura y edificios de tres alturas (baja, primera y segunda) en casos de rehabilitación o reconstrucción de volúmenes edificados existentes y en edificios situados en zona de uso industrial.

3. Se entenderá por altura máxima edificable la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía. A los efectos del número de plantas se incluirá en todo caso la planta baja así como las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Art. 39. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizarse bajo cubierta (en falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y trasteros, desvanes o solanas.

Art. 40. Condiciones de edificabilidad.

1. Limitaciones de parcela. La superficie mínima de parcela será de 150 m², y el frente de fachada mínimo se establece en 6 metros. Estas condiciones mínimas podrán eximirse únicamente en el caso de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de la DSU-A.

2. Ocupación. La ocupación máxima de las construcciones en la planta baja podrá ser del 100% de la superficie de la parcela superficie, y del 75% en las plantas alzadas, siempre que no se supere el Fondo Máximo edificable permitido. Esta condición podrá eximirse en casos de rehabilitación o reconstrucción de volúmenes existentes con anterioridad a la aprobación de la DSU-A.

3. Fondo edificable Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 14 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, en el interior de la propia parcela. Se establece un fondo mínimo edificable de 8 metros.

4. Edificabilidad. La edificabilidad máxima permitida de la parcela será la resultante de multiplicar por el coeficiente de 3 m²/m² la superficie de la parcela neta que está dentro de los 14 metros de fondo.

Art. 41. Vuelos sobre espacios públicos.

1. No se permiten cuerpos volados cerrados. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura mínima de 3 metros y sus antepechos serán de barandilla metálica o de madera.

2. No se permiten vuelos en calles menores de 5 metros de anchura. En calles mayores de 5 metros se permite un vuelo máximo de 0,50 m. El vuelo de un alero no podrá superar en 0,50 metros el vuelo máximo permitido, situándose como mínimo a una altura de 3,50 metros.

3. En las fachadas recayentes a la carretera CV-700 "Paniza a Vistabella", los vuelos deberán quedar por encima de los 4,5 metros de altura, medidos desde el pavimento de la calzada y remetidos 25 cm., como mínimo, de la vertical exterior de la plataforma de la vía. Esta condición se aplicará también a las hojas de puertas y ventanas de estas fachadas, de manera que se colocaran de forma que sus hojas al girar y las rejas, si las hubiere, no sobresalgan de la línea remetida 25 cm. de la vertical exterior de la plataforma de la vía.

**CAPÍTULO III.2.
CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

Art. 42. Condición de vivienda exterior.

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

2. Por cuestiones de higiene, en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3,00 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

- Un vial o espacio libre de uso público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo determinada de acuerdo con las normas particulares de cada zona, en el caso de edificación abierta.
- Un patio abierto privado unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto. En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre. No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones

anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

- Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 12,00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

3. Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

4. Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

5. Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios, por cuestiones de seguridad.

Art. 43. Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones en la vivienda.

1. Las condiciones de programa mínimo y de dimensiones de las viviendas serán de aplicación en obra nueva. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas en el presente artículo, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

2. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

3. Podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

4. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie:

- Dormitorio de una cama: 6 m².
- Dormitorio de dos camas: 10 m².
- Comedor-cuarto de estar: 14 m².
- Cocina: 6 m².
- Cocina-comedor: 18 m².
- Aseo: 3 m².

5. Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos puntuales de hasta ochenta (80) centímetros de ancho libre, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

6. Vestíbulo. Tendrá una anchura y profundidad mínimas de ciento veinte (120) centímetros.

7. Tendedero. Se intentará que toda vivienda posea un espacio para tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle.

8. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

9. En las habitaciones y cocinas irregulares, no se computarán a efectos de verificación de la superficie útil mínima aquellos entrantes en los que no se puedan inscribir los círculos establecidos, excepto los armarios, en un fondo máximo de 0,65 metros.

10. Altura de techos. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en el resto.

11. En el caso de viviendas de protección pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

Art. 44. Patios interiores.

1. Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

Art. 45. Locales y/o edificios destinados a comercio o industria.

1. Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m²/puesto de trabajo.

2. Los edificios de uso industrial contarán en su acometida con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la administración inspectora competente. Se establecerá la obligatoriedad de depuración previa si los vertidos no cumplen el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

Art. 46. Condiciones normativas.

1. Las futuras edificaciones deberán respetar la normativa vigente en el ámbito de la construcción y, en concreto, las normas siguientes:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006 (modificado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores BOE de 25 de enero de 2008).
- Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08). BOE nº 203 de 22 de agosto de 2008 (corrección de errores BOE nº 309 de 24 de diciembre de 2008).

2. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.

3. Las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres y Peligrosas, atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón que deroga parcialmente la anterior en las materias reguladas en la misma), se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación citada.

**CAPÍTULO III.3.
CONDICIONES ESTÉTICAS**

Art. 47. Definición y aplicación de las condiciones estéticas.

1. Serán de obligado cumplimiento las siguientes Condiciones Estéticas en todas las edificaciones del suelo urbano de Aladrén.

Art. 48. Fachadas

1. Las fachadas serán planas, no presentando su superficie retranqueos parciales ni en planta baja ni en alzadas.

2. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

3. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con los existentes en la localidad, predominando el macizo sobre el hueco en las fachadas, y se tratará de adoptar composiciones arquitectónicas en las que los huecos tengan anchura igual o menor que la altura. Los huecos en planta baja y soportales deberán tener una anchura igual o menor que la altura, excepto en las entradas a garaje en las que el cumplimiento de la anchura mínima fijada impida el cumplimiento de este apartado.

4. Se permite únicamente la utilización de los siguientes materiales en fachadas, de forma única o en combinación:

- Revestimiento de enfoscado de mortero monocapa de colores claros o blanco. Se admitirán colores intensos (azul añil, por ejemplo) únicamente en elementos singulares como jambas de ventanas, huecos singulares, etc.
- Revestimiento de mortero de cal en colores claros o blanco.
- Fábrica de sillarejo de piedra tradicional del lugar, o de adobe tradicional.
- Fábrica de ladrillo caravista cerámico de aspecto tradicional, en ningún caso vidriado, con rejuntado de mortero de cal.
- Se admite la colocación de un zócalo de aplacado o mampostería de piedra natural (piedra de Calatorao o similar, de color gris o tierra), con una altura máxima de 1,5 metros.

Art. 49. Paredes laterales al descubierto

1. No podrán dejarse paredes laterales al descubierto, de manera que todas las fachadas de las edificaciones deberán recibir, al menos, un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

Art. 50. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas, disponiéndose en general las pendientes en sentido perpendicular a las fachadas. La pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 50%.

2. Las cubiertas serán de teja curva, con colores claros (tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.). Se prohíbe expresamente el color negro y la utilización de pizarra, fibrocemento y chapas lacadas. En las edificaciones de uso agrícola en el Suelo No Urbanizable se admitirá la utilización de cubiertas de chapa, de carácter ondulado para asemejarse a la textula acanalada de las superficies de teja, en los colores autorizados para la teja: tierras, rojo claro, colores envejecidos, etc.

3. Las cubiertas inclinadas deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública, de 15 cm. de espesor máximo de losa por encima de la altura máxima, y vuelo comprendido entre 20 cm. y 60 cm.

4. Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta únicamente en edificios singulares de Equipamiento.

Art. 51. Plantas bajas

1. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas exclusivamente en estructura y paredes provisionales sin enlucido o revoco.

Art. 52. Balcones.

1. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales, y tendrán el vuelo máximo permitido en cada zonificación, con un espesor máximo de la losa de 15 cm.

2. Los balcones tendrán un vuelo mínimo de 10 cm., y máximo de 40 cm. (y en ningún caso sobresaldrán más que el vuelo del alero del edificio).

Art. 53. Miradores.

1. No se permite la construcción de miradores.

Art. 54. Galerías

1. Se entiende por galería el acristalamiento de al menos el 80% de la longitud de fachada, con separaciones de huecos de espesor menor de 50 cm.

2. Se admitirán galerías corridas en la última planta de edificios que tengan tres plantas.

Art. 55. Cerramientos

1. Los muros de carreamiento a calle serán de fábrica, del mismo material que la fachada de la edificación principal, de tal forma que se entienda la manzana como una entidad homogénea. Se permite una altura máxima de 2,00 m.

2. En el resto de fachadas o linderos, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja (de altura total máxima de 2,00 m. sobre la rasante de la acera), pudiendo estar apoyada sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro.

Art. 56. Rótulos publicitarios.

1. Todo tipo de cartel o reclamo perceptible desde espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones generales de ornato y composición de los edificios. En ningún caso podrán interceptar o desfigurar, total o parcialmente, superficies de iluminación ni elementos significativos de la composición de la fachada.

2. Para la instalación de rótulos deberán utilizarse materiales y diseños tradicionales, requiriéndose la autorización del Ayuntamiento.

3. Se colocarán en la planta baja de los edificios, quedando prohibida la colocación de carteleras publicitarias dispuestas a lo largo de la fachada.

CAPÍTULO III.4.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 57. Definición y aplicación de las condiciones ambientales.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Ordenanzas.

Art. 58. Compatibilidad de actividades.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

- Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.
- Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.
- El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Art. 59. Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas Ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

- En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.
- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.
- Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
- No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Art. 60. Ruidos.

1. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

2. En el medio ambiente exterior, con excepción del ruido procedente del tráfico, no se podrán producir ruidos que sobrepasen los niveles máximos de 50 dBA por el día (entre las 8 y las 22 h.) y de 40 dBA por la noche (entre las 22 h y las 8,00 h) en edificios de uso residencial, y de 60 dBA por el día (entre las 8 y las 22 h.) y de 50 dBA por la noche (entre las 22 h y las 8,00 h) en edificios de uso comercial o de hostelería.

3. En el medio ambiente interior, el nivel de ruidos transmitidos desde el exterior, con excepción del producido por el tráfico, no sobrepasará los niveles máximos de 35 dBA por el día (entre las 8 y las 22 h.) y de 30 dBA por la noche (entre las 22 h y las 8,00 h) en edificios de uso residencial, y de 45 dBA por el día (entre las 8 y las 22 h.) y de 35 dBA por la noche (entre las 22 h y las 8,00 h) en edificios de uso comercial o de hostelería.

4. Los establecimientos de tipo recreativo cuya actividad consista en la producción de sonido (salas de fiestas, disco-bares, etc.) no podrán superar en su interior un valor de 80 dBA.

Art. 61. Vibraciones.

1. No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación identificados en el artículo anterior. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Art. 62. Deslumbramientos.

1. Desde los lugares de observación señalados en el art. 59 no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

Art. 63. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación. Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de acondicionadores de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 centímetros sobre la rasante, formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Art. 64. Evacuación de las aguas y contaminación.

1. Los vertidos de aguas residuales deberán tratarse para que no modifiquen la calidad de las aguas del cauce al que vierten. Para ello, la estación depuradora prevista garantizará los niveles de emisión que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Decreto 38/2004, de 24 de

febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevean la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado. Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior. El diámetro mínimo de los conductos de acometida será de 200 milímetros, unificándose los puntos de conexión para hacer mínimo el número de acometidas.

4. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

5. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación de la presente Delimitación ed Suelo Urbano y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

6. En los suelos en los que se permitan actividades ganaderas debe prohibirse estrictamente el vertido de purines al alcantarillado.

7. En el caso de que el vertido de las industrias no cumpliera las características admisibles fijadas en el citado reglamento de vertidos residuales a redes municipales de alcantarillado, estos deberán depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas. Además será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestra por el ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesibles desde él.

CAPÍTULO III.5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 65. Abastecimiento de agua. Normas de urbanización.

1. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, las previsiones mínimas de la dotación de agua serán de 350 litros/hab./día, en uso doméstico, y de 0,5 litros/segundo/ha, para zonas verdes y otras.

2. Las redes deberán ser del tipo mallado, evitando finales de red. Se deberá considerar la conveniencia de instalar la tubería de cada calle bajo una de las aceras, a menos que la anchura de la calle aconseje colocarla en las dos aceras.

3. Acometidas. Deberá hacerse una sola acometida a cada parcela con un diámetro de 3/4" en tubería de polietileno de 10 atm. con piezas de latón. Con aprobación del Ayuntamiento podrá colocarse un diámetro superior. La acometida terminará en una llave de paso de esfera metálica recogida en arqueta con paredes de hormigón y tamaño 40x40 cm. ó 40 de diámetro con tape del tipo Hidráulica ó Hispacast y la inscripción AGUA.

4. Dimensionamiento. El dimensionamiento hidráulico se realizará de acuerdo con las teorías comúnmente aceptadas, siendo obligatoria la inclusión de todos los cálculos, fórmulas e hipótesis empleados en su elaboración, será preceptivo el cálculo de velocidades y pérdidas de carga (la velocidad recomendada está entre 1,5 y 2,5 m/seg.).

5. Los diámetros de las tuberías de abastecimiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente, que establecerá las "pérdidas de carga" y "diámetros óptimos". Caso de ser necesario un aumento del tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables, etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las conducciones generales a instalar a cargo del solicitante.

6. Trazado de las conducciones. El trazado general deberá justificarse razonándose los criterios básicos utilizados, es decir: Sección adoptada, radios mínimo de curvas en plantas y alzado, pendientes y puntos altos y bajos, piezas especiales (ventosas, válvulas, etc.).

7. La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm. medidos en su cara superior.

8. Las redes contarán con hidrantes, que se colocarán cada 200 metros ó donde indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

9. Desagüe. Los puntos bajos de las redes tendrán un desagüe de diámetro 80 mm. conectado con la red de alcantarillado, siendo el número mínimo imprescindible de desagües determinado por el Ayuntamiento. Los puntos elevados tendrán una ventosa de diámetro mínimo 60 mm. ubicada en el pozo de registro correspondiente.

10. Contadores. Si la finca es de una sola vivienda, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 cm. y con un tape homologado. Si la finca es de varias viviendas, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico conectado con la red particular de saneamiento.

11. La batería de contadores, una vez cortado el suministro provisional del agua para obras (que habrá de hacerse al finalizar las mismas) se quedará de tal forma que el agua no pueda pasar directamente a las viviendas, cuartos de instalaciones, locales, etc., para lo cual se colocarán tapones debidamente precintados en la futura ubicación del contador. El usuario del piso o local, para obtener agua, deberá personarse en el Ayuntamiento o Empresa Adjudicataria del Servicio, con el Boletín del Instalador de la fontanería, y, en su caso, la Cédula de Habitabilidad y la licencia municipal de primera utilización y ocupación, y darse de alta en el suministro. Una vez cumplido este requisito, se le colocará el contador.

12. Pruebas. La presión para las pruebas será de 14 kgs/cm².

Art. 66. Saneamiento. Normas de urbanización.

1. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La ordenanza municipal de vertido.
- El "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004
- Y, en cuanto a lo no regulado, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Zaragoza, y el Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración

2. A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red municipal de alcantarillado.

3. Queda prohibido conectar a las redes de aguas residuales entradas de aguas parásitas (tales como aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.), así como el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

4. Dimensionamiento. El dimensionamiento de la red abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, considerándose un período de retorno de diez años.

5. Las tuberías no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm., para cualquier material (PVC u hormigón) y para cualquier caudal circulante. A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

6. Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de

consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

7. Trazado. Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida, que será de 80 cm. en aceras y 100 cm. en calzadas, medidos en su cara superior. Como mínimo, estarán separadas 30 cm. entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta).

8. Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas se instalarán cada 40-50 mts. ó cada 70 m. si el DN es mayor de 50 cm., en los inicios del ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

9. Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabecera que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

10. Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición. Se colocarán a una distancia de unos 30 metros y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

11. Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm. para tubería de hormigón y de 16 cm. para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, ó bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

12. Aliviaderos. Se realizarán caso de considerarse.

Art. 67. Energía eléctrica. Normas de urbanización.

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

2. En los casos urbanos consolidados no se autorizará el tendido aéreo colocado sobre apoyos o palomillas. Se admite la colocación de cables adosados a fachada en cada manzana, pero no se permite el cruce en aéreo de una manzana a otra.

3. Se autorizará la colocación de postes provisionales para la ejecución de determinadas obras, terminadas las cuales, los cables se adosarán a la fachada ó se enterrarán en la canalización subterránea.

4. La dotación mínima de energía de eléctrica para uso doméstico será de 3 Kw. por vivienda.

5. Las canalizaciones de nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones de la Compañía Suministradora, y se construirán con los prismas tipo señalados en la normativa municipal. El hormigón será H-100 y los tubos tendrán un diámetro de 110, 140 ó 160 mm.

6. Cada 50 metros, o a la distancia que señale la Compañía, se colocarán arquetas fabricadas en hormigón H-150 que tendrán unas dimensiones de 60x60x100 cm. No tendrán solera, y en cada manzana, se sacarán de la arqueta ó arquetas necesarias, dos conductos de PVC Ø 110 que se adosarán a la fachada.

7. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, será preceptivo solicitar las "Condiciones de Suministro" para que la Compañía Suministradora determine los condicionantes específicos (Centro de Transformación, alimentación en media tensión, etc.).

8. Cada finca existente ó de nueva construcción, deberá tener una sola acometida eléctrica, la cual alimentará a la centralización de contadores, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, garajes, servicios, etc., con las que cuente la finca.

Art. 68. Telefonía. Normas de urbanización.

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de telefonía o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas.

2. Las canalizaciones en las nuevas urbanizaciones se llevarán a cabo con las instrucciones y necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el término municipal, a los que deberá consultarse previamente a la redacción del Proyecto.

3. Los tipos de arquetas se ajustarán a los definidos en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

4. Cada finca existente ó de nueva construcción tendrá una sola acometida telefónica, la cual alimentará a la caja terminal ubicada en el interior del edificio, desde la que se suministrará a las viviendas, locales, etc., con las que cuente la finca.

Art. 69. Alumbrado público. Normas de urbanización.

1. El tendido de nuevas líneas de distribución de alumbrado o la modificación de las líneas existentes, se hará, en suelo urbano, mediante canalizaciones subterráneas. En las zonas de casco urbano consolidado el Ayuntamiento podrá disponer de las fachadas existentes para la colocación de redes y báculos de alumbrado, así como de otros servicios (red eléctrica de baja tensión, cableado de TV, etc.).

2. El nivel de alumbrado sobre el pavimento será de un mínimo de 10 lux., y las redes serán de doble nivel de alumbrado.

3. Columnas. Para calles peatonales tendrán 4 mts. de altura y para el resto de calles serán de 8 ó 9 mts. Llevarán el tratamiento de galvanizado, imprimación y pintura.

4. Luminarias. Irán colocadas sobre columnas y no se permitirán adosados a las fachadas. Serán de vapor de Sodio Alta Presión de 100 a 400 w.

5. Canalizaciones. Se colocarán 2 conductos de PVC de diámetro 110 en prisma de hormigón H-150 de 40x25. En cruces serán 4 PVC en prisma de 40x40.

6. Arquetas. Se colocarán al lado de cada farola y en cambios de sentido. Serán de hormigón H-150, de 40x40 cm. y llevarán tapa tipo Hidráulica ó Hispacast HC de 13 kgs. con la inscripción "Alumbrado".

7. Se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación (RD 3275/82, 12 noviembre, BOE 1 de diciembre), en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto), en las Normas particulares de la empresa suministradora de energía eléctrica, en las Instrucciones del Ministerio de Fomento, y en las Recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

8. Los materiales, aparatos y máquinas utilizadas en la instalación, cumplirán las normas UNE que les sean de aplicación.

Art 70. Telecomunicaciones. Normas de urbanización.

1. En nuevas actuaciones en Suelo Urbano, el tendido de nuevas líneas de distribución de televisión por cable o similares, o la modificación de las líneas existentes, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

2. Se cumplirá lo dispuesto en la Normativa vigente en cada momento y especialmente en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE 28/02/98) sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real-Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

CAPÍTULO III.6.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 71. Protección del patrimonio cultural. Ambito de aplicación.

1. Las actuaciones públicas y privadas que se desarrollen en el término municipal de Aladrén irán encaminadas a la protección del patrimonio cultural, integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aladrén que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. La Delimitación del Suelo Urbano de Aladrén identifica y describe en la Memoria los bienes, materiales o inmateriales, que deben estar sujetos a una protección especial, y los recoge en el listado que se aporta en el Artículo siguiente.

Art. 72. Condiciones de las actuaciones permitidas en los bienes recogidos en el Listado de patrimonio cultural.

1. En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

2. Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

3. Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

4. Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

5. Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

6. Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del casco consolidado.

Art. 73. Listado de bienes catalogados.

1. Iglesia parroquial de Santiago Apóstol.
2. Ermita de Nuestra Señora de las Nieves.
3. Ermita de San Clemente.
4. Horno de pan.
5. Fuente y Lavadero de Aladrén.
6. Peirón de San Roque.
7. Peirón de "Las almicas".
8. Peirón de San Blas y San Clemente.
9. Palomar "del Tío Bolero".

10. Palomar “del Parcatiente”.
11. Cementerio de Aladrén.
12. La Mina (de yeso) y las caleras (La Boquera, camino del Cementerio).
13. Escudos de las Casa Consistorial.
14. Restos del Castillo.

TITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL

CAPÍTULO IV.1. CONSIDERACIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 74. Procedimiento de evaluación de impacto ambiental

1. Las nuevas edificaciones aisladas para uso residencial no vinculadas a explotaciones agrarias, así como las actividades y/o proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a la RN 2000, estarán sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, caso a caso ó bien requerirán de una evaluación ambiental de zonas ambientalmente sensible, conforme se establece en la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón

Art. 75. Especies protegidas

1. El término de Aladrén se encuentra dentro de las áreas de protección del Austropotamobius pallipes (cangrejo de río común) y del Hieraaetus fasciatus (águila azor-perdicera).

2. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el Cangrejo de río común, Austropotamobius pallipes, y se aprueba el Plan de recuperación.

3. Se estará a lo dispuesto en el Decreto 326/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (Hieraaetus fasciatus) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación.

CAPÍTULO IV.2. CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 76. Definición y régimen general (SNUE)

1. Comprende los terrenos clasificados como suelo no urbanizable especial por la Delimitación del Suelo Urbano por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial (protección o policía del dominio público, protección medioambiental o de patrimonio cultural), en razón de sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, culturales; así como aquéllos que pueden presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica o cualquier otro riesgo natural o tecnológico, que desaconseja su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas o los bienes.

2. El suelo no urbanizable especial delimitado podrá ser destinado, de conformidad con su naturaleza, a usos agrícolas, forestales, etc., y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin que en general se permita edificar, salvo en los supuestos que se desarrollan para cada área.

3. En suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

4. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no estuviese prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la

construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental (s/. R.D.1302/1986 de 28/jun, de Evaluación de Impacto Ambiental; Modificación por RDL 9/2000, de 6 de octubre; Reglamento R.D.1131/1988 de 30/sep; Decreto 45/1994, de 4 de marzo, de la DGA, de Evaluación de Impacto Ambiental; Ley 7/2006 de 22 de junio de protección ambiental de Aragón; RD 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Art. 77. Áreas en Suelo no Urbanizable Especial (SNUE)

1. Tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de protección especial (SNU-E) los terrenos que se grafían en el El Plano de Ordenación o.1.1 "Clasificación del Suelo" y que corresponden a las siguientes categorías:

- SNU-E de protección del ecosistema natural. Comprende el SNU-E de áreas forestales y el SNU-E Cauces y riberas fluviales.
- SNU-E de protección del infraestructuras. Comprende la carretera CV-700.

CAPÍTULO IV.3.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL

Art. 78. Definición y áreas en el SNUE de protección del ecosistema natural

1. En los planos de la DSU se delimita como Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se incluyen en esta categoría tanto las áreas naturales cuyos valores susceptibles de protección están bien conservados o han sido víctimas de una degradación poco acusada, como aquellos que han sufrido un deterioro ecológico que les hace merecer actuaciones de regeneración.

3. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En este caso, deberán satisfacer las presentes normas con independencia de cuantos requisitos y condiciones establezca dicha legislación. En caso de incompatibilidad, prevalecerá el contenido de ésta.

Art. 79. Condiciones específicas de protección en el SNU-E de áreas forestales

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

2. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación
- Vertidos a cauce público
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona

- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad
- En los suelos no urbanizables de protección de cauces, sotos y riberas, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

3. Todo plan o proyecto que afecte a áreas calificadas como Monte de Utilidad Pública que no esté directamente relacionado con su gestión deberá someterse a la evaluación de sus repercusiones ambientales. En el caso de que, conforme a la normativa específica, el proyecto sea autorizado, se deberá asegurar la restitución de los hábitats naturales o los hábitats de las especies que pudieran ser afectados.

5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de protección del ecosistema natural se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

Art. 80. Condiciones específicas en el SNU-E de cauces y riberas.

1. Será especialmente restrictiva la autorización de implantaciones en estos grupos, que corresponden a la categoría de máxima protección y restricción de los usos y aprovechamientos.

2. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas las siguientes actividades:

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de corrección, restauración del cauce u otras análogas, emprendidas o supervisadas por la Administración
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación
- Vertidos a cauce público
- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona
- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad
- En los suelos no urbanizables de protección de cauces, sotos y riberas, queda prohibido todo tipo de edificación, así como aquellos vallados y construcciones permanentes que pudieran entorpecer el flujo del agua en los momentos de crecida. Las construcciones existentes quedarán en situación fuera de ordenación.

3. En la regularización de cauces se evitarán obras (diques o movimientos de tierra) que eliminen o roten zonas arboladas (otras especies de ribera) o que dificulten el acceso y la libre utilización de las márgenes. La conservación de los caudales hídricos, así como del paisaje exige la conservación del arbolado de ribera y su restauración cuando haya desaparecido o se haya deteriorado. La forma y características de las obras de acondicionamiento de los cauces deberán ser compatibles con el desarrollo y el mantenimiento de formaciones vegetales de ribera.

4. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso pudieran concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el Suelo No Urbanizable Especial de Cauces y riberas se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

5. Dominio público hidráulico. En dominio público hidráulico, por parte del Organismo de cuenca, no se autorizarán con carácter general otras actividades distintas a las contempladas en la Sección V (usos comunes especiales) del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Las actuaciones que se realicen sobre

el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (Art. 24 del citado Texto Refundido de la Ley de Aguas).

6. Zona de policía. En la zona de policía las actuaciones que se propongan no deberán suponer con carácter general afección al régimen de las corrientes, ni a la zona de flujo preferente definida en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Dentro de ésta, los primeros cinco metros en la zona colindante con el cauce tienen la consideración de zona de servidumbre, la cual debe quedar expedita para no afectar a los usos que para esta se definen en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7. Captación de aguas. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

8. Vertidos. Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

9. Anchura libre en las márgenes. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

CAPÍTULO IV.4.

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 81. Protección de la carretera CV-700.

1. Se definen las siguientes zonas de protección:

- Zona de dominio público.
- Zona de servidumbre.
- Zona de afección.
- Línea límite de edificación

2. Zona de dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 3 metros en la carretera CV-700.

Esta distancia se mide en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos, o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida. En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

3. Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 8 metros en las carreteras de Aladrén.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

4. Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 50 metros en las carreteras de Aladrén.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

5. Línea de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La "línea de edificación" de la carretera de titularidad provincial CV-700, denominada "Paniza a Vistabella", se establece a 15 metros de la arista exterior de la calzada (entendiéndose como tal el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos), y a 8 metros de la arista exterior de la explanación.

La línea límite de la edificación de la vía provincial CV-700, en el tramo que atraviesa el suelo urbano entre los PKs 6+100 y 6+280, se establece a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera para mantener las condiciones de vialidad necesarias. En los casos en los que determinadas construcciones o edificaciones invaden esta línea límite de la edificación en el tramo señalado en el Plano 0.2.1, se mantendrán las alineaciones existentes salvo cuando se proceda a la demolición de las edificaciones, en cuyo caso las nuevas edificaciones deberán ajustarse a la línea límite de la edificación señalada en planos a 6 metros del eje a ambos lados de la carretera.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

Se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

CAPÍTULO IV.5.
ZONA DE BORDE

Art. 82. Rehabilitación frente a crecimiento exterior

1. La política de rehabilitación de los edificios existentes en el núcleo consolidado de Aladrén debe prevalecer sobre la construcción de nuevas edificaciones, y de manera muy especial sobre la construcción de nuevas edificaciones en el exterior del núcleo.

2. Dado que existe un importante número de edificaciones en las cercanías del suelo urbano de Aladrén y la legislación vigente contempla la posibilidad de rehabilitar edificios existentes o construir nuevas edificaciones de uso residencial o de almacenaje-industrial, se fomentará la rehabilitación de las edificaciones rurales existentes en el entorno del núcleo urbano de Aladrén.

Art. 83. Definición zona de borde

1. La zona de borde corresponde a los terrenos que envuelven al suelo urbano de Aladrén, en una distancia no superior a 300 metros de distancia medidos desde el perímetro del Suelo Urbano definido en los planos de ordenación de la Delimitación de Suelo Urbano. En la zona de borde podrá autorizarse la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno, procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado.

2. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados. El Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, de acuerdo con el art. 289.3 de la Ley 4/2013 de Urbanismo de Aragón.

Art. 84. Régimen de la zona de borde.

1. En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados.

2. La zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

3. En la regulación de la zona de borde se tendrán en cuenta las siguientes condiciones mínimas de autorización:

- La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente en el momento de aprobación inicial de la presente Delimitación de Suelo Urbano.

- Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

- Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.

- Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

- Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.

- Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.

- Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.

- Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2. de la Ley 4/2013 de Urbanismo de Aragón, es decir, agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

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

- Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

- Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

- El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.

- El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

- Las condiciones de ejecución de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, alumbrado público y telecomunicaciones serán las mismas que las dictadas en los artículos 65, 66, 67, 68 y 69, respectivamente, de las presentes Ordenanzas.

Art. 85. Cargas urbanísticas en la zona de borde.

1. En los ámbitos de zona de borde, las actuaciones que requieran la incorporación de sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, asumirán, de acuerdo con lo señalado en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, las siguientes cargas urbanísticas:

- En construcciones de uso residencial: 450 € por vivienda.
- En construcciones de uso industrial o de almacenaje: 4,80 € por m² de uso industrial ó 150 € por habitante equivalente.

En Zaragoza, para Aladrén (Zaragoza), octubre de 2016.

El equipo redactor, los arquitectos: