

Diligencia:

Para hacer constar que el Plan General de Ordenación Urbana de Lécera fue aprobado definitivamente en sesión del Pleno Municipal del día 04 de diciembre del 2009, correspondiendo el presente plano o documento al aprobado en dicha sesión.

En Lécera a 09 de diciembre del 2009
El Secretario



Fdo: Julio Morán Muñoz

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA
ADAPTACIÓN DE NORMAS
SUBSIDIARIAS A
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA.**

NORMAS URBANISTICAS

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LÉCERA.
Emplazamiento: Lécera (Zaragoza).
Fecha: Octubre de 2.009.

ARQUITECTO: Alfonso Vega Cañadas.
ABOGADO: Fernando Lafuente González.

**APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA
ADAPTACIÓN DE NORMAS
SUBSIDIARIAS A
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA.**

NORMAS URBANISTICAS

Promotor: AYUNTAMIENTO DE LÉCERA.
Emplazamiento: Lécera (Zaragoza).
Fecha: Octubre de 2.009.

ARQUITECTO: Alfonso Vega Cañadas.
ABOGADO: Fernando Lafuente González

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES:	8
1.- OBJETO:	8
2.- AMBITO TERRITORIAL:	8
3.- AMBITO TEMPORAL:	8
4.- SUBSIDIARIEDAD:	8
5.- REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN:	8
6.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN:	8
7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	8
8.- SUELO URBANO:	9
9.- SUELO NO URBANIZABLE:	9
10.- SUELO URBANIZABLE	9
TÍTULO II.-DEL SUELO URBANO.	10
CAPÍTULO 1.-ZONIFICACIÓN.	10
11.- AMBITO TERRITORIAL:	10
12.- ZONAS DEL SUELO URBANO:	10
13.- DESCRIPCIÓN DE ZONAS:	10
13.1.- CASCO ANTIGUO:	10
13.2.- RESIDENCIAL:	10
13.3.- DOTACIONAL:	10
13.3.1.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:	10
13.3.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:	10
13.3.3.- AREAS DEPORTIVAS:	11
14.CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	11
14.1.CASCO ANTIGUO:	11
14.2. RESIDENCIAL:	11
14.3 DOTACIONAL:	12
14.3.1. ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y JARDINES	12
14.4 INDUSTRIAL:	12
15.CUADROS DE SUPERFICIE	14
15.1 CUADRO RESUMEN DE MANZANAS Y SUPERFICIES	14
15.2 CUADRO RESUMEN DE ZONAS Y SUPERFICIES EN SUELO URBANO	15
CAPITULO 2.-DESARROLLO DEL SUELO URBANO:	16
16.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO:	16
17.- OBJETO Y FINALIDAD DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:	16
18.- LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:	16
19.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN:	16
CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN:	17
20.- AMBITO GENERAL DE APLICACIÓN:	17
21.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:	17
22.- SANEAMIENTO:	17
23.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:	18
24.- RED VIARIA:	19

24.1- CARRETERAS:.....	19
24.2.- VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN.....	19
24.3- VIAS SECUNDARIAS DE CIRCULACIÓN.....	19
25.- ESTACIONAMIENTO:	19
26.- PAVIMENTACIÓN:	19
CAPITULO 4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN:	21
27.- PARCELA MINIMA:	21
28.- ALINEACIONES EXTERIORES:	21
29.- RETRANQUEOS:	21
30.-RASANTES:.....	21
31.- ALTURA MÁXIMA:.....	21
32.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA:.....	21
33.- CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:	21
34.- ALTURA MINIMA DE EDIFICACIONES:.....	22
35.- ARRANQUE DE VUELOS:	22
36.- LONGITUD DE VUELOS:.....	22
37.- ALEROS:.....	22
38.- PATIOS INTERIORES:.....	22
39.- SOTANOS:.....	22
40.- SEMISÓTANOS:.....	22
41.- PLANTA BAJA:	22
42.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN SUELO URBANO:.....	23
43.- CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES: PLAZA FERNANDO EL CATÓLICO Y PLAZA CALVO SOTELO (O DEL MERCADO).	25
44.-PROTECCIÓN DE MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS	26
CAPITULO 5.- NORMAS GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS.	28
45.CONDICIONES DE LA VIVIENDA:.....	28
46.- VIVIENDA MINIMA:	28
47.- ALTURA DE PISOS:	28
48.- ASEOS Y BAÑOS:.....	28
49.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN :	28
50.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES:	29
51.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN:.....	29
52.- PATINILLOS DE VENTILACIÓN:	30
53.- ZAGUANES:.....	30
54.- ESCALERAS:.....	30
55.- AISLAMIENTOS:.....	30
56.- LOCALES DESTINADOS A LA INDUSTRIA:.....	31
57.- COMERCIO Y OFICINAS:	31
58.- GRANJAS:	31
TITULO III.-DEL SUELO NO URBANIZABLE.	32
CAPITULO1.- DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.	32
59.- SEGREGACIONES:.....	32
60.- LIMITACIONES:.....	32
61.PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA:	32

62. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN:	32
63. EDIFICACIONES EXISTENTES:	32
64. EVACUACIÓN DE AGUAS:	32
65. ABASTECIMIENTO DE AGUAS:	33
66. RED VIARIA:	33
67. PROTECCIÓN DE ECOSISTEMAS Y PAISAJES:	34
68. ARBOLADO Y MONTES PROTEGIDOS:	34
CAPITULO 2.- DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	36
69. AMBITO TERRITORIAL:	36
70. CONTRUCCIONES RELACIONADAS CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O PECUARIAS:	36
71. EDIFICACIONES AISLADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR:	37
72. ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA	37
CAPITULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.	40
73. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.	40
TITULO IV. DEL SUELO URBANIZABLE	43
CAPITULO 1.- REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE	43
74. DEFINICIONES Y REGIMEN GENERAL.	43
75. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.	43
CAPITULO 2.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SURD).	43
76. REGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.	43
77. DELIMITACION DE LOS SECTORES.	44
78. APROVECHAMIENTO MEDIO.	44
79. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES.	45
TITULO V.-INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.	45
CAPITULO 1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:	46
80. INFORMACIÓN URBANÍSTICA:	46
81. LICENCIAS:	46
82. OBRAS MAYORES Y MENORES	47
83. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA PARA LAS ADMINITRACIONES	48
84. RESPONSABILIDAD EN EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA:	48
85. MOTIVACIÓN:	48
86. SILENCIO ADMINISTRATIVO:	48
87. CESIONES OBLIGATORIAS:	48
88. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:	48
89. CADUCIDAD DE LICENCIAS:	49
90. EFECTOS DE LA CADUCIDAD:	49
91. TASAS:	49

**TITULO VI .- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN
INFRACCIÓN Y SANCIONES..... 51**

92. COMPETENCIA:	51
93. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS:.....	51
94. INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES:.....	51
95. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS:.....	51
96. EXPEDIENTE DE RUINA:	51
97. RUINA INMINENTE:	52
98. DEMOLICIONES:.....	52
99. ESCOMBROS:.....	52
100. INFRACCIONES:.....	52
101. CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES:.....	53
102. SANCIONES:.....	53

**TITULO VI.- RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS,
EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS 54**

CAPITULO 1.- NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO- ARTÍSTICO.....	54
103. CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	54
104. DECLARACIÓN DE RUINA	55
CAPITULO 2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION.....	55
105. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN	55
106. CONDICIONES ESTÉTICAS	57
107. PROTECCIÓN DE LA PARCELA	57
CAPITULO 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL	57
CAPITULO 4.- NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	58
CAPITULO 5.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	58
CAPITULO 6.- AMBITO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.....	60

**ANEJO I. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO 62**

INTRODUCCIÓN:

El presente documento de Normas Urbanísticas, tiene una estructura similar al Proyecto de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento. En él se incluyen nuevos aspectos que no se incluían en las Normas Subsidiarias y por otro lado se han modificado algunos textos para adecuarlos a la Ley Urbanística de Aragón. La gran mayoría de estas modificaciones, se corresponden con una actualización normativa

Para permitir una mejor comprensión y claridad a la hora de manejar las presentes Normas Urbanísticas se utilizan tres tipos de letras.

Tipos de letras:

- Se mantiene el texto original de las Normas Urbanísticas .
- *Aspectos que se añaden respecto al Texto Original.*
- Aspectos que aparecen reemplazando a otros, la mayoría son referencias a normativa actualizada o cambio de palabras como por ejemplo de “Normas Subsidiarias” a “Plan General” .

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES:

1.- OBJETO:

El presente Plan General tienen por objeto el establecimiento de las condiciones de Planeamiento, Urbanización y edificación, Trámites Reglamentarios para su consecución, y las Normas Urbanísticas definitorias de la Clasificación del Suelo y del establecimiento de Áreas homogéneas.

2.- AMBITO TERRITORIAL:

El presente Plan General afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación, realice la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del municipio.

3.- AMBITO TEMPORAL:

La vigencia de este Plan general será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (en adelante LUA) y la Disposición Adicional Sexta de la misma.

4.- SUBSIDIARIEDAD:

El carácter de este Plan General , respecto del planeamiento general que en su caso suplen, es el de Subsidiariedad.

5.- REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN:

Constituirá motivo de revisión o sustitución de este Plan General:

- a)El verse afectadas por determinaciones de Planeamiento Urbanístico de rango superior.
 - b)La alteración de los criterios fundamentales de las Normas por factores exteriores al municipio
 - c)Las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos o intensidades de ocupación que justifiquen la clasificación del Suelo adoptada.
 - d)La aparición de alguna circunstancia no previsible, que altere de manera fundamental los criterios básicos en los que se inspiraron.
- d)Asimismo constituirá motivo de revisión y sustitución todos aquellos puntos no señalados anteriormente y preceptuados en los artículos 72 de la Ley Urbanística y 153 de su Reglamento.*

6.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN:

Corresponde la aplicación e interpretación de la presente Normativa al Ayuntamiento de Lécera, no obstante respecto a la interpretación, la corporación podrá recabar en su caso, criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 párrafo 1º de la vigente Ley Urbanística de 25 de marzo de 1.999, , la totalidad de los terrenos del término municipal se clasifican en:

- SUELO URBANO.
- SUELO NO URBANIZABLE.
- SUELO URBANIZABLE

8.- SUELO URBANO:

Constituyen Suelo Urbano los terrenos que por cumplir con los requisitos señalados en la vigente Ley urbanística se hallan comprendidos dentro de la Delimitación del perímetro del Suelo Urbano que se refleja en los planos correspondientes.

9.- SUELO NO URBANIZABLE:

Lo constituye los terrenos no incluidos en el Suelo Urbano, que se contemplan en los correspondientes planos, y excluidos del proceso de urbanización.

10.- SUELO URBANIZABLE

Tendrán consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. Según el artículo 26 de la LUA en su redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

TÍTULO II.-DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1.-ZONIFICACIÓN.

11.- AMBITO TERRITORIAL:

Constituyen el Suelo Urbano únicamente los terrenos que por cumplir con los requisitos señalados en el artículo 13 de la L.U.A, se hallan comprendidos dentro del perímetro de la línea de Delimitación de Suelo Urbano proyectada.

12.- ZONAS DEL SUELO URBANO:

El suelo Urbano se clasifica en las siguientes zonas, definidas en el plano de Ordenación señalado con el nº14.

- CASCO ANTIGUO.
- RESIDENCIAL COMPATIBLE CON ALMACENAJE.
- INDUSTRIAL.
- DOTACIONAL.

13.- DESCRIPCIÓN DE ZONAS:

13.1.- CASCO ANTIGUO:

Es la integrada por el Suelo consolidado, cuya tipología es la manzana cerrada y comprende el área señalada como tal en el plano de zonificación.

13.2.- RESIDENCIAL:

Es la zona señalada como tal en el plano de las zonas, y que sin tener las características propias del Casco Antiguo, tienen como principal destino el de la Vivienda compatible con el almacenamiento y depósito de materias, útiles, apeos, etc, y con pequeñas industrias. Sus únicas limitaciones son las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres , Nocivas y Peligrosas.

13.3.- DOTACIONAL:

Son aquellas zonas que comprenden los equipamientos, espacios libres, zonas verdes y áreas deportivas. Se encuentran señaladas en los planos correspondientes.

13.3.1.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

Los terrenos incluidos en éste tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales por su carácter oficial o de uso colectivo o público.

13.3.2.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Son las áreas que forman tanto la dotación de zonas verdes del sistema general así como las dotaciones de espacio libre del suelo urbano.

13.3.3.- AREAS DEPORTIVAS:

Son todas aquellas que vayan a instalarse en el término municipal, y las ya previstas por las Normas de dominio y uso público, que forman parte del sistema general.

14. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

14.1. CASCO ANTIGUO

Usos: **Mayoritario:** Residencial. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras.

Compatibles: Almacenes, Industrias artesanales y Comercio.

Prohibidos: Todos los demás.

Edificabilidad: 2,5 m²/m² sobre parcela neta.

Ocupación máxima: Planta baja: 100%

Altura: 3 plantas (baja y 2 alzadas), altura máxima la señalada como altura media entre dos tramos de calle.(Ver arts. 31 y 32)

Vuelos: Sobre el espacio público se permiten balcones con un fondo máximo en función del ancho de la calle:

- De 0 a 5 m, no se permiten
- De 5 a 8 m, fondo 0,40 m.
- De más de 8 m, fondo 0,60 m.

Retranqueos: Prohibidos.

14.2. RESIDENCIAL

Usos: **Mayoritario:** Residencial en manzana cerrada, vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras.

Compatibles: Almacenes, Industrias artesanales, y Comercio, que con la adopción de las medidas pertinentes se encontrarán en una situación que dejarán de ser molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Prohibidos: Todos los demás.

Edificabilidad: 1,75 m²/m² sobre parcela neta.

Profundidad edificable: máximo 30 m.

Altura: 2 plantas, 8 m de altura máxima.

Vuelos Sobre el espacio público se permiten balcones con un fondo máximo en función del ancho de la calle:

De 0 a 5 m. no se permiten

De 5 a 8 m, ancho 0.40m
De más de 8m, ancho 0.75m

Aparcamientos: Se preverá la dotación de una plaza por vivienda o cada 100 m² de edificación pudiendo estar fuera de esta zona.

Retranqueos: En Viviendas entre medianeras están prohibidos. En viviendas aisladas se permitirán retranqueos a linderos de 3 m. , con uso exclusivo de jardín. Obligatorio un cerramiento ciego máximo de 80 cm de altura.

14.3 DOTACIONAL:

14.3.1. ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y JARDINES

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres destinados para parques y jardines públicos y áreas de recreo para niños, en los que está prohibida toda edificación. Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones hasta de una planta de altura y de superficie inferior a 20 m² destinados a servicios accesorios y al uso de los jardines o parques excluido en absoluto el uso de la vivienda.

14.3.2.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ZONA DEPORTIVA

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales por su carácter oficial o de uso colectivo o público.

Edificabilidad: 0.5m²/m²

Altura máxima: 2 plantas, 8 metros de altura máxima.

El Ayuntamiento tendrá libertad para modificar justificadamente estas condiciones de altura y edificabilidad a fin de adaptar la edificación proyectada al destino y al entorno en el que se ubique.

14.4 INDUSTRIAL:

Usos: Mayoritario: Todo tipo de industria, sin perjuicio de lo dispuesto por el Reglamento e Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Compatibles: Almacenes, Industrias artesanales, Comercio, talleres de reparación, garajes y equipamientos

Prohibidos: Residencial. Sólo se permite vivienda vinculada a la industria para personal de vigilancia y conservación.

Edificabilidad: 0,90 m²/m² sobre parcela neta.

Ocupación máxima en planta: 80%

Altura: 11,50 metros excepto elementos singulares como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, frigoríficos, etc..

Retranqueos: 5 metros a línea de fachada.

15. CUADROS DE SUPERFICIE**15.1 CUADRO RESUMEN DE MANZANAS Y SUPERFICIES.**

MANZANA	SUPERFICIE (m ²)	MANZANA	SUPERFICIE (m ²)
1	1113,60	30	3.965,00
2	9930,00	31	8.408,75
3	13.808,50	32	2.583,00
4	715,00	33	7.453,50
5	10.990,50	34	2.202,00
6	4.969,50	35	9.165,00
8	3.217,50	36	207,00
9	9.255,00	37	408,00
10	4.392,00	38	3.167,75
11	9.053,00	39	7.120,25
12	4.590,00	40	1.298,50
13	2.475,75	41	2.739,50
14	3.249,00	42	6.695,50
15	5.474,25	43	849,50
15 bis	2.819,25	44	1.866,00
16	2.052,25	45	4.203,55
17	1.304,50	46	3.437,00
18	525,00	47	609,50
19	2.546,50	48	4.560,00
19 bis	1.760,00	49	157,50
20	8.745,50	50	4.860,00
21	2.955,00	51	1.664,50
22	3.190,00	52	2.397,50
23	5.445,00	53	3.024,00
24	1.126,75	54	1.25,00
25	862,50	55	875,00
26	2.505,00	56	1.750,00
27	1.272,00	57	11.110,25
28	3.477,25	58	2.840,00
29	993,50	59	97,50

15.2 CUADRO RESUMEN DE ZONAS Y SUPERFICIES EN SUELO URBANO

ZONAS		SUPERFICIE
Zona Casco Antiguo		91.008 m ²
Zona residencial		125.470 m ²
Zona dotacional		
	Espacios libres	1.269 m ²
	Equip. Comunitario	2.624 m ²
	Equip. Deportivo	11.110 m ²
Total dotacional		15.003 m ²
TOTAL		231.481 m²

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

SUELO URBANO

ZONAS	USOS MAYORITARIOS	USOS COMPATIBLES	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	Nº PLANTAS ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
Casco Antiguo	Viviendas	Almacenes, Industrias y Comercio	2,5	B+2	PB=100% PA=75%
Residencial	Viviendas	Almacenes, Industrias y Comercio no incluido en el RAMINP	1,75	B+1 (8m)	Fondo máximo=30m
Dotacional	Espacios libres Equipamiento Zona deportiva		0,50	B+1(8m)	

SUELO NO URBANIZABLE

ZONAS	USOS MAYORITARIOS	PARCELA MINIMA	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	Nº PLANTAS ALTURA MÁXIMA	RETRANQUEOS LINDEROS	A
Suelo NU	Explotaciones agrícolas		0,60	B+1	D<300m a caminos 1 = 5m a caminos 2 = 3m a linderos = 3m	
Suelo NU	Viviendas	10000m ²		B+1(7m)	D > 300m A caminos = 13 m A linderos= 3m	

CAPITULO 2.-DESARROLLO DEL SUELO URBANO:**16.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO:**

El presente Plan General podrán desarrollarse mediante Estudios de Detalle, y siempre que se consideren precisos a juicio del Ayuntamiento.

17.- OBJETO Y FINALIDAD DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

El objeto primordial de los Estudios de Detalle es completar algunas de las determinaciones de las Normas Subsidiarias del Suelo Urbano, en lo que referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima y volumen y superficie edificable, señalados en estas Ordenanzas y en artículo 60 de la L.U.A. y en los artículos 125 a 127 de su Reglamento.

18.- LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE:

Los Estudios de Detalle no podrán:

- *Cambiar la calificación del Suelo.
- *Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en estas Ordenanzas.
- *Establecer nuevas Ordenanzas.
- *Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- *Originar aumento de volumen y/o superficie edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado del reajuste de la actuación realizada.
- *Aumenta el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas y volúmenes máximos de edificación permitidos y, en su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada de usos del suelo.
- *Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

19.- DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN:

La documentación de los Estudios de Detalle necesaria para su tramitación será la definida en el artículo 129 del Reglamento de la L.U.A.

La tramitación se regirá por lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento y en el artículo 61 de la Ley Urbanística.

CAPITULO 3.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN:**20.- AMBITO GENERAL DE APLICACIÓN:**

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para los Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y Actuación Urbanísticas que se redactan a partir de la entrada en vigor del Plan General o en cumplimiento de algunas de sus determinaciones.

21.- ABASTECIMIENTO DE AGUA:

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será inferior a 150 litros por habitante y día. En zonas industriales se preverá una dotación de 20m³ por hectárea y día. En zonas agropecuarias se preverá una dotación de 10m³ por hectárea y día.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta. Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general.

22.- SANEAMIENTO:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el debido a la recogida de pluviales.

Todas las conducciones serán subterráneas, mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir. A más de 0.50 metros por debajo de la red de agua potable.

Cuando el afluente vierta directamente a vaguada, arroyo o cauce público, habrá que prever el correspondiente sistema de depuración, y será preciso acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Publicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones que se asignen al mismo.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (P.A.S.D.), se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamientos de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por m² de suelo industrial ó 90,15 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Lecera para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua.

Se prohíbe la conexión a la red de alcantarillado de agua limpia procedente del regadío, como sobrantes de colas de acequias, escurridores, drenajes agrícolas, barrancos, aguas freáticas, etc.

En virtud del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de ordenación y participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el BOA de 1 de Junio de 2.001, las determinaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración son de carácter vinculante y deben ser recogidas en el Planeamiento urbanístico.

En general han de considerarse como mínimos una serie de criterios básicos de partida, a tener en cuenta en la red de saneamiento de agua a proyectar:

Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas. Se tomarán como mínimo los caudales de abastecimiento (150-200 litros por persona y día) y los que las Normas tecnológicas fijen para las precipitaciones atmosféricas.

Evacuar eficazmente los distintos tipos de agua, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas. Se consideran sistemas de evacuación unitarios hasta su conexión con las redes generales existentes.

Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red evitará la contaminación del terreno y de las aguas freáticas..

Evacuación rápida sin estancamiento de las aguas usadas en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable. La velocidad mínima se establecerá en 0.30 m/s y la máxima de 3 m/s.

La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fuesen necesarias.. El diámetro mínimo será de 300 mm.

Habrà de cumplirse además toda la normativa nacional y autonómica que afecte a estas instalaciones, No se permiten en ningún caso crecimientos o urbanizaciones que no conduzcan sus caudales a los sistemas municipales realizando instalaciones individuales.

Habrà de tenerse en cuenta que cualquier actuación contemplará la inclusión en suelos residenciales de la carga urbanística derivada de la aplicación del punto 6 de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, con un valor de 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

23.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será 0.6 Kw/h por habitante, con un mínimo de 2,2 Kw/h por vivienda.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas, y las correspondientes a uso doméstico podrán ser aéreas o subterráneas.

En los casos en que se dispongan aéreas se tratará de salvaguardar el aspecto estético de las líneas, así como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios. En todo caso serán preferibles las subterráneas sobre las aéreas. En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, éstas deberán discurrir fuera del perímetro urbano.

Asimismo, debe procurarse colocar en subterráneas las canalizaciones aéreas que actualmente atraviesen el casco urbano, de forma gradual y al vez que se realice el proceso de urbanización.

En el caso de no ser posible el cambio de área a subterránea por pavimentación del suelo existente, se cambiará la canalización aérea por el trenzado sobre fachada.

24.- RED VIARIA:

El sistema viario que se proyecta tendrá que responder a las siguientes características:

24.1- CARRETERAS:

La carretera Autonómica A-222 atraviesa el núcleo urbano de Lécera. En el tramo en que atraviesa el suelo urbano tendrá una anchura total de 13 m, entre calzada y aceras.

De acuerdo con la propuesta que en su momento se expuso por la Ponencia Técnica de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón. *se ha llevado a cabo la variante de la travesía urbana de la carretera A-222. Dicha variante aparece reflejada en los planos y se estará en cuanto a la normativa a aplicar se estará a lo preceptuado en la Ley 8/1998, de 17 diciembre, de Carreteras de Aragón y demás normativa de aplicación.*

24.2.- VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN.

Se consideran vías principales de circulación rodada las siguientes calles: General Franco, Mayor, Melchor, Santo Domingo y Díez; y las carreteras de Alcorisa y Dula.

24.3- VIAS SECUNDARIAS DE CIRCULACIÓN.

Se consideran vías secundarias de circulación rodada interior el resto de las calles; tendrán el ancho marcado en el plano de alineaciones.

25.- ESTACIONAMIENTO:

La edificación de nueva planta llevará consigo la conveniencia de prever los estacionamientos necesarios y, como mínimo, una plaza por cada vivienda.

26.- PAVIMENTACIÓN:

Las pavimentaciones podrán ser: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, hormigón asfáltico

enlosados de granito o terrazo sobre hormigón y adoquín prefabricado de hormigón.

En aceras: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado en baldosas hidráulicas, cerámicas o asfálticas, macadam con riego asfáltico, pavimentos de caucho y hormigón.

En aquellas aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que en las aceras, a excepción de los de macadam y continuos de asfalto.

La contrahuella máxima será de 15cm y la huella mínima de 35 cm.

CAPITULO 4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN:**27.- PARCELA MINIMA:**

No se establece superficie de parcela mínima; la condición que deberán cumplir las viviendas en solares pequeños es la de demostrar que cumplen todas las condiciones higiénicas establecidas en estas Normas Urbanísticas y en la legislación urbanística, asimismo, deberá demostrarse que la parcela cuenta con todos los servicios urbanos.

28.- ALINEACIONES EXTERIORES:

Las alineaciones oficiales quedan reflejadas en el Plano número 0.4. Los edificios de nueva construcción se ceñirán al frente oficial de fachada, y solo podrán rebasarlos los vuelos que para cada área autoricen.

29.- RETRANQUEOS:

Se permiten los retranqueos de las edificaciones sobre las alineaciones sólo en caso de que no dejen medianerías al descubierto en las zonas dónde estén permitidos.

30.-RASANTES:

Las rasantes de las calles existentes y las de nueva creación vienen fijadas en el Plano nº 0.4

31.- ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima edificable será de tres plantas, sin perjuicio de las condiciones particulares señaladas para cada área urbana.

32.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA:

En las fachadas la altura máxima será la distancia desde la rasante de la acera pública a la parte inferior del último forjado, medido en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

En las calles con pendiente se harán escalonamientos en cada tramo de fachada, correspondiente a un desnivel de 3 metros.

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

33.- CONTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA:

Por encima de la altura máxima edificable, no se permitirán ningún tipo de áticos o buhardillas para usos de vivienda o residencia, únicamente se autoriza la construcción de la cubierta, chimeneas, depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones, antenas de T.V. y pararrayos, todo ello integrado en la composición del edificio.

34.- ALTURA MINIMA DE EDIFICACIONES:

No se permitirán diferencias mayores a una planta entre la nueva edificación y las colindantes, la nueva edificación deje medianerías al descubierto, el propietario que pretende edificar, deberá de tratarlos con revestimiento de fachadas.

35.- ARRANQUE DE VUELOS:

Estarán, como mínimo, a 3,50 m. sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto.

De existir balcones abiertos, además de las limitaciones señaladas en estas Normas sobre vuelos, el canto del forjado correspondiente a éstos no será mayor de 0,15 m.

36.- LONGITUD DE VUELOS:

Libre hasta una distancia de separación entre edificios igual al fondo del vuelo considerado.

Balcones: No consumen volumen.

Miradores: El volumen ocupado se computa a efectos de volumen total del edificio y no rebasará el obtenido de multiplicar el 50% de la superficie de fachada, excepto planta baja, por el vuelo máximo admisible.

37.- ALEROS:

El vuelo de los aleros podrá superar 0,30 m. el vuelo máximo permitido para balcones y miradores.

38.- PATIOS INTERIORES:

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

39.- SOTANOS:

Se entiende por sótanos, los locales cuyo techo no llegue a estar a más de 1 m. de la rasante de la acera.

No se podrá edificar más de una planta de sótano, ni profundizar más de 3 m contados desde la rasante oficial del terreno hasta la cara más alta de la solera.

La altura mínima será de 2,50 m. libres, excepto en aparcamientos que será de 2.20 m.

40.- SEMISÓTANOS:

Se entiende por semisótanos, los locales que tengan el techo a más de 1 m. de la rasante de la acera.

41.- PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja los locales cuyo pavimento ser encuentre al nivel de la rasante de la acera a 0,60 m, como máximo, por debajo de ésta en el punto más alto.

La altura mínima libre será de 2,50 m. ó 3,00 m. si se destina a local comercial. Cuando la planta baja esté destinada a vivienda su pavimento deberá estar elevado como mínimo 0,20 m. sobre la rasante del terreno.

42.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES EN SUELO URBANO:

1. Composición:

Los edificios de nueva planta deberán ajustarse al estilo general tradicional de la edificación. Se mantendrá la armonía general de la calle o plaza en que esté ubicado, en desniveles, módulos, proporciones, materiales y color, tanto en fachada como en cubiertas.

2. Materiales:

Las fachadas serán predominantemente planas y homogéneas, utilizando un solo material básico.

Se permiten variaciones de material para: formación de resaltes en ventanas y balcones, constituyendo jambas y dinteles de huecos; para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de la planta baja, a no ser que toda ella represente una solución de zócalo; y para la formación de galerías corridas en última planta.

Se prohíben motivos decorativos que no sean interpretación formal de alguno de la arquitectura tradicional del lugar, prohibiéndose los de otras zonas (ruedas de carro, rejas floreadas de forja, etc.)

Los materiales de fachada serán los habituales del lugar y, en general, se enfocarán o pintarán en tonos tradicionales (ocres, rojizos, apastelados, etc.)

Quedan prohibidos los ladrillos caravista bicolors, los ladrillos huecos vistos, la plaqueta cerámica, los revestimientos plásticos o metálicos que no admitan su pintado (aceros inoxidables, aluminio u otros) y los revocos o pinturas en colores puros (sin mezclar con blanco).

Se prohíbe dejar fachadas sin el material de acabado o revestido con mortero de cemento sin pintar. Quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo.

3. Reformas:

En obras de reforma o rehabilitación, cuando existiesen parámetros de fachada en ladrillo visto o mampostería de piedra tradicional, no se podrán ocultar, permitiéndose el rejuntado con mortero de cal y cemento para anular las tonalidades grises, evitando que esas labores de rejuntado desvirtúen, por un excesivo tamaño o intensidad, al material original existente, reponiendo, si fuera preciso, las partes más dañadas con materiales iguales a los existentes.

4. En fachadas de garajes, naves, interiores de parcela, medianiles y en callejones:

Serán de aplicación las condiciones señaladas en los apartados anteriores. En el caso de las fachadas o paredes medianeras, que hubieren de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), serán revocadas o tratadas con materiales similares a los de fachada por cuenta de quien los deje a la vista, salvo si se trata de edificios existentes de más alturas de las permitida, en cuyo caso les será exigible a los propietarios de los mismos el tratamiento exigido a las demás.

5. Cerramientos de solares no edificadas:

Deberán situarse sobre la alineación oficial. Se considerarán Solares no edificadas también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento en el plazo de tres meses.

Los cerramientos de parcela que no sean provisionales tendrán el carácter de muro-fachada, teniendo como mínimo una altura de dos metros y como máximo de tres metros y medio.

6. Cubiertas:

Las cubiertas serán, inclinadas cuando den a las fachadas visibles desde el viario público, no admitiéndose soluciones de terrazas planas con antepechos a los espacios públicos.

Cuando el faldón de cubierta sea visible desde el espacio público se admitirán los siguientes materiales de cubierta:

- *Teja cerámica curva
- *Tejas de cemento curvas o planas en colores: ocres o rojizos.
- *Chapa prelaqueada en tonos ocres o rojizos.

Se prohíben en todos los casos los siguientes materiales de cubierta:

- *Teja de cemento de color negro
- *Pizarra
- *Losetas de material asfáltico en placas
- *Chapa galvanizada sin pintar.

7. Carpinterías:

Las carpinterías de ventanas o balcones abiertas a espacio público habrán de ser de madera para barnizar o pintar, o metálicas para lacar o pintar.

Se admitirán también las carpinterías y persianas en P.V.C. en tonos que combinen con el resto de los materiales de fachada.

8. Locales:

Los locales comerciales en planta baja no podrán utilizar en fachada otros materiales ni colores que los señalados en este artículo, debiendo

existir preferentemente continuidad del material empleado en el resto de la fachada.

En todo caso, no se admitirá la utilización de materiales o elementos de colores muy variados, grandes paneles de plástico u otros llamativos y disonantes con la fachada y su entorno, especialmente en las zonas del casco urbano consolidado con predominio de edificación más tradicional.

43.- CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES: PLAZA FERNANDO EL CATÓLICO Y PLAZA CALVO SOTELO (O DEL MERCADO).

1. Ámbito de aplicación:

Además de las Condiciones Estéticas contenidas en el artículo anterior, serán de aplicación estas ordenanzas:

- a) en las parcelas que den frente a las Plazas arriba reseñadas.
- b) en las parcelas que den frente a las calles de acceso a las mismas en una longitud de 10 m.

2.Obras de nueva planta:

El nuevo edificio que se proyecte mantendrá la armonía general de la plaza en módulos, proporción y carácter de huecos, materiales y color. La altura de plantas podrá adaptarse a las condiciones generales.

En todos los casos será preceptivo que en el proyecto de edificación se incorpore un "Estudio de Integración Ambiental" en el que se recojan los siguientes extremos:

a) Alzados del frente completo de la manzana donde se emplace el edificio.

b) Integración volumétrica y espacial urbana. Toda nueva construcción se acomodará a las visuales de la plaza o calle donde se ubique. Se atenderá a la gradación en la fragmentación de cubiertas por efecto de la pendiente del solar o de la calle, con objeto de reducir al mínimo la incidencia de medianerías vistas que, en todo caso, se tratarán con idénticos materiales a los de la fachada.

c) Integración tipológica y compositiva. El tipo de edificación debe entrar en diálogo con el contexto construido mediante el uso de características que contribuyan a dar coherencia al conjunto. El ritmo de los huecos es un aspecto fundamental de integración tipológica y constructiva. La falsificación histórica, adulteración de técnicas constructivas, así como las opciones pseudo populares.

d) Cromatismo y materiales a emplear. Se expondrán con detalle y justificarán los colores a utilizar, materiales y soluciones en fachadas, carpintería , exterior, etc.

e) Tratamiento de la planta baja. Los proyectos deberán expresar el uso y diseño de la planta baja para garantizar adecuadamente la posterior integración de la misma en el conjunto y en el entorno, optando por

soluciones estructurales y de cerramiento que conformen y organicen básicamente los resultados posteriores.

3. Obras de reforma en fachadas, huecos y bajos comerciales:

En estas obras deberá mantenerse el estilo y proporciones del edificio en el que se realicen así como los generales de la plaza.

Se emplearán los mismos materiales de fachada bien, en casos especiales debidamente destacados, aquellos que por su textura, color y calidad en general, cumplan con los requisitos expresados.

4. Cubiertas:

El material de cubrición lo constituirá la teja cerámica curva, con las pendientes tradicionales y su color estará dentro de la gama de tierras. Quedan prohibidas las cubiertas planas o terrazas.

5. Tratamiento de fachadas:

Se utilizarán preferentemente los revocos, en tonos ocre, rojizos o apastelados; podrán emplearse las fábricas de ladrillo macizo antiguo unidas con morteros de cal. Se prohíben los acabados con chapados de piedra o plaqueta de ladrillo, excepto zócalos acabados con piedra natural.

6. Medianerías:

Se tratarán siempre con los mismos materiales y carácter que las fachadas.

7. Elementos sobre cubiertas:

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

8. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrierías, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja.

44.-PROTECCIÓN DE MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS

44.1.- RELACIÓN DE MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS

- *En relación con el Patrimonio Histórico-Artístico en el Municipio de Lécera existen dos bienes incluidos como Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés, declarados por Orden de 4 de julio*

de 2002 y Orden de 26 de Noviembre de 2002 de Departamento de Cultura y Turismo Aragonés, respectivamente

1.-Iglesia Parroquial de Santa María Magdalena. Grado de protección propuesto: INTEGRAL.

2.-Ermita de Santo Domingo .Grado de protección propuesto: INTEGRAL.

44.2. CONDICIONES DE ACTUACIÓN SOBRE LOS MONUMENTOS.

El régimen jurídico aplicable a estos bienes y su entorno es el previsto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

En cualquier caso, toda actuación deberá contar con la previa aprobación de la Comisión Provisional de Patrimonio.

CAPITULO 5.- NORMAS GENERALES HIGIENICO-SANITARIAS.**45.CONDICIONES DE LA VIVIENDA:**

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos. Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir, como mínimo, que una habitación tenga un paramento hueco que dé frente, en una longitud de por lo menos 3 m, a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana, en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 9 m. como mínimo.

46.- VIVIENDA MINIMA:

Toda vivienda contará, como mínimo, con las siguientes piezas: cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con retrete, lavabo y ducha.

Las dimensiones mínimas de las piezas componentes de la vivienda serán las siguientes:

Dormitorio de una cama	6 m ²
Dormitorio de dos camas	10 m ²
Comedor o Cuarto de Estar	18 m ²
Cocina	6 m ²
Aseo	2 m ²
Ancho Pasillo	0,9 m
Ancho mínimo habitaciones	2 m

47.- ALTURA DE PISOS:

La altura mínima de todas las habitaciones no será inferior a 2.50 m, pudiéndose bajar por medio de falsos techos hasta 2.20 m.

48.- ASEOS Y BAÑOS:

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable, en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,70 m. El acceso se realizará desde pasillos o distribuciones, salvo que existan dos aseos en cuyo caso, uno podrá tener acceso por un dormitorio.

49.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN :

Todas las piezas habitables tendrán ventilación e iluminación natural. La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas no será inferior a 1/8 de su superficie útil. La superficie real de ventilación podrá reducirse a 1/3 de la iluminación.

Será obligatorio la inclusión de ventilación forzada en las cocinas, con independencia de la ventilación natural. Asimismo será necesario otro conducto para la ventilación de despensas, cuando las hubiere.

50.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES:

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados prolongándose, al menos hasta 0,40 m. por encima de la cumbrera del edificio y 1.20 m. en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

51.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN:

La ventilación de locales, aseos y cocinas puede llevarse a cabo mediante chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos (colectores individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima de colector debe ser la señalada en el Código Técnico de la Edificación (RD. 314/2006 de 17 de marzo).
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser la señalada en el Código Técnico de la Edificación.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f) El conducto individual debe servir solo para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) Deberá prestarse especial atención a la salida exterior del colector ser la señalada en el Código Técnico de la Edificación en cuanto a la salida por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción.
- h) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

52.- PATINILLOS DE VENTILACIÓN:

Se autorizan para aseos y nichos-cocina cocina-estancias. Estas chimeneas tendrán las siguientes características:

Dimensiones mínimas libres 0.60 x 0.60m; paredes interiores lisas e impermeables ; suelo a la altura del techo de planta baja con desagüe y toma de aire; cubierta sobre la última planta con alturas laterales de 0,25m. de altura mínima en dos lados, por lo menos. Estas chimeneas podrán atravesarse horizontalmente a la altura de los pisos por los nervios o jácenas de la estructura, dejando no obstante en todos los casos un mínimo de 0.20x0.50m. libres.

Cuando en los patinillos se instalen bajantes de aguas y tuberías de abastecimiento, deberán dejar el mínimo de 0.25mx0.50m de superficie libre. Los patinillos tendrán desagüe y toma de aire por debajo de la primera planta que los use.

53.- ZAGUANES:

Los zaguanes se entrada a edificios de dos o más viviendas, tendrán una anchura mínima de 2,20 m. hasta el arranque de las escaleras.

54.- ESCALERAS:

En los edificios de dos o más viviendas , las escaleras tendrán un ancho mínimo libre de 1m.

Los peldaños tendrán una contrahuella máxima de 19 cm y un fondo mínimo de huella de 27 cm.

Para más de dos alturas sobre la rasante, se dotará a la caja de escaleras de iluminación y ventilación natural de cada planta.

Con un máximo de dos plantas podrá ventilarse cenitalmente, dejando, como mínimo, un ojo de escalera de 0,70x0,70m.

55.- AISLAMIENTOS:

Deberá cumplirse la Normativa Básica de la Edificación sobre condiciones Térmicas, Acústicas y de Prevención de Incendios en todos los proyectos de edificación públicos o privados.

56.- LOCALES DESTINADOS A LA INDUSTRIA:

Los locales destinados a industria cumplirán con lo señalado en la Normativa del Ministerio de Industria y con el Reglamento de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

57.- COMERCIO Y OFICINAS:

La altura mínima libre será de 2.50 m. y su superficie superior a 15m².

La ventilación e iluminación podrá ser natural o artificial.

Los comercios situados en planta baja o en semisótano tendrán entrada directa desde la vía pública.

Los locales comerciales no podrán servir de único acceso a una vivienda, pudiendo tener comunicación con ella cuando ésta disponga de entrada independiente del local.

Los locales comerciales estarán dotados, como mínimo, de un aseo al que se accederá desde una zona de paso o local interpuesto, con ventilación y una superficie mínima de 1,60m².

Cumplirán las Normas que sean de aplicación para la actividad a que se destine.

58.- GRANJAS:

Se estará en todo a lo dispuesto en la legislación específica.

TITULO III.-DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO1.- DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

59.- SEGREGACIONES:

En el suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

La división, segregación o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la nueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o regadío.

60.- LIMITACIONES:

Todas las obras de construcción e instalación se someterán a las limitaciones previstas en la LUA y en su Reglamento.

61.PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA:

La petición y trámites se ajustará al contenido del artículo 23, 24 y 25 de la LUA. , sometiéndose a ellos las obras a realizar en dicho suelo.

62.DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN:

Se entenderá que éste no existe siempre que en un círculo de 150 m. de radio, con centro en el lugar donde se pretende construir la vivienda, no existe otra edificación con uso residencial. Artículo 179 de la LUA.

63. EDIFICACIONES EXISTENTES:

Se autoriza el mantenimiento de las edificaciones actualmente existentes, en las distintas categorías de suelo no urbanizable, que sean incompatibles con los usos previstos, quedando calificadas como "fuera de ordenación", siéndoles de aplicación las determinaciones de la LUA.

64.EVACUACIÓN DE AGUAS:

La utilización de fosas sépticas podrá autorizarse siempre que se garantice, mediante el oportuno informe y proyecto técnico, la imposibilidad de contaminación de las aguas subterráneas.

El Ayuntamiento ejercerá las labores de inspección necesarias.

65. ABASTECIMIENTO DE AGUAS:

Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985 y *en su Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86 de 11 de Abril)*, siempre que se asegure su calidad según lo establecido en el Real Decreto de 18 de julio de 1982.

66. RED VIARIA:

El sistema viario está constituido por:

66.1. CARRETERAS:

Son las carreteras autonómicas A-222 , A-223, A-223 a y A-2307.

Se regularán conforme a lo dispuesto en el artículo 56 y 57 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y su Reglamento de Desarrollo.

El artículo 56 de la Ley 8/ 98 dice: *“La aprobación Definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a esta Ley deberá ir precedido del correspondiente informe del titular de la vía, que tendrá carácter vinculante.”*

El artículo 57 dice: *“El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas directamente por el titular de la vía en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los ayuntamientos respectivos, previo informe vinculante al respecto del titular de la vía.”*

66.2. RED DE CAMINOS:

Dentro de un radio de 300 m. al núcleo urbano se diferencian en caminos principales y caminos secundarios.

*Son caminos principales los siguientes:

prolongación de la calle Belchite, prolongación de la calle Santo Domingo, Cº de la Loma, Cº de la Balsa de la Higuera, Cº del Pílon del Olivar, Cº del Abrevador, Cº de la Estación, Cº de las Eras Bajas, Cº de Varellas y cº de la Herrería.

*Son caminos secundarios aquellos que no pertenecen a la red principal de caminos rurales dentro de un radio de 300 m. al núcleo urbano.

*A partir de los 300 metros de distancia al núcleo urbano se atenderá en cuanto a su categoría a lo prescrito en el catastro municipal de rústica.

67. PROTECCIÓN DE ECOSISTEMAS Y PAISAJES:

No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico de la zona, el paisaje natural, o introduzca cambios importantes en la geomorfología llevará consigo la presentación de un estudio de "impacto" ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se señalan en el Plano O.1 "Clasificación del Suelo". Con la Signatura SNU EN.1 se señalan los siguientes cauces y riberas fluviales:

*Barranco de la Chineta.
Barranco de los Claros.
Barranco de Muniesa.
Barranco de la Pesquera.
Barranco de la Parada.
Barranco del Romegoso.
Barranco del Tollo.
Barranco de Fandenguera.
Barranco de los estanques o de La Grallera.
Barranco de la Sarda.
Barranco de los Varrelles.
Arroyo Val de María.
Barranco de Valdeespartera.
Barranco de los Entredichos.*

Con la signatura SNU. EN.2 se indican en el plano señalado los Montes de Utilidad Pública que son los siguientes:

*MUP nº 335. Decantadero.
MUP nº 336. Peña Grallera.
MUP nº 337. El Alto.
MUP nº 338. Boqueras.
MUP nº 339. El Montecillo.
MUP nº 340. Santa Barbara, Val de María y Armuela.*

68. ARBOLADO Y MONTES PROTEGIDOS:

No se podrá proceder a la tala de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas para contribuir a la regeneración del suelo y con especies propias de la zona.

La protección de los terrenos forestales y de los recursos naturales que generan tanto por su función productiva maderera, corcho, leña, pastos, caza, etc., como por su función ecológica de regulación del régimen de aguas, protección de suelos, conservación de la riqueza genética de la flora y de la fauna, como por su función social de permitir el esparcimiento saludable y

colaborar en la mejora de la calidad de vida, está regulada por las siguientes disposiciones:

**Ley 15/2.006 de 28 de diciembre de Montes de Aragón.*

**Ley de 20 de Febrero de 1942, de Fomento y Conservación de Pesca Fluvial.*

**Ley de 20 de Julio de 1955, de conservación y Mejora de Suelos Agrícolas.*

**Ley 5/2.002 de 4 de abril de Caza de Aragón.*

**Ley 10/2006, de 28 de abril por la que se modifica la Ley de Montes.*

**Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.*

**Orden de 29 de diciembre de 1970 por el que se aprueban las instrucciones generales para la ordenación de los montes arbolados.*

**Orden de 29 de julio de 1971 por la que se aprueban las normas generales para el estudio y redacción de los planes técnicos de montes arbolados.*

**Ley 25/82, de 30 de Junio, de Agricultura de Montaña.*

**Ley 4/89, de 27 de Marzo, de Conversación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres.*

CAPITULO 2.- DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**69. AMBITO TERRITORIAL:**

Constituyen en el Suelo No Urbanizable los terrenos que, dentro del ámbito de aplicación general, no se encuentran comprendidos dentro del perímetro de la línea de Delimitación del Suelo Urbano efectuada.

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial. El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual. (artículo 20 de la LUA y 22 y 23 de su Reglamento).

70. CONTRUCCIONES RELACIONADAS CON EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O PECUARIAS:**1)Justificación de la condición de Agricultor:**

Se consideraran agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola ganadera o forestal y eventualmente la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes del Gobierno de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

2)Condiciones higiénico-sanitarias:

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente y en especial al Reglamento de Actividades Molestas, su Instrucción, Decreto 13/8/71 e Instrucción de la D.G.A. de 9/1/80 y nuevas Leyes de rango superior.

3)Condiciones de edificación:

Edificabilidad:0,6m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Retranqueos:

*A caminos principales tanto la edificación como el vallado deberá situarse a 5 m. del eje del camino, dentro del radio de 300m. al suelo urbano.

*A caminos secundarios: tanto la edificación como el vallado deberá situarse a 3m. del eje del camino, dentro del radio de 300m. al suelo urbano.

*Fuera del radio de 300 m. al suelo urbano se atenderá a lo prescrito por a NNSS y Complementarias a Zaragoza.

*A linderos no recayentes a caminos: El retranqueo mínimo será de 3 m. excepto acuerdo mutuo entre las partes, en cuyo caso se permitirá adosarse.

4) Normas de emplazamiento:

Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas para explotaciones industriales a núcleos urbanos. *Se regirán por 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.*

71. EDIFICACIONES AISLADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR:

1) Obtención de licencia.

Se realizará de acuerdo con el artículo 23.c de la LUA.. No podrán constituir núcleo de población según la definición del artículo 179, párrafo 2.

2) Condiciones de edificación:

Parcela mínima: 10000 m²

Altura Máxima: 2 plantas (7 metros)

Retranqueos: (Igual que en artículo 70 apdo.3.)

3) Condiciones estéticas:

Todos los paramentos exteriores se tratarán como fachada con materiales revocados y pintados o piedra de la zona. Cubierta de teja curva roja. Se integrará la volumetría con el paisaje.

Se prohíbe la utilización de elementos ornamentales no tradicionales de la zona.

72. ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA

En todas aquellas aéreas en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas, dirigidas por personal facultativo.

En cuanto a Yacimientos arqueológicos a efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29

de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Usos Prioritarios: Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

Usos Permitidos: Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

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

Norma General de Aplicación: En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura del Gobierno de Aragón.

Condiciones de la Edificación: Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

Los Yacimientos arqueológicos se señalan en el Plano 01 "Clasificación del Suelo" con la signatura SNU EC.1 y son los siguientes:

Barranco de la Peñisquera.

Cementerio C.S. Domingo.

San Jorge.

Santa Barbara, Blanquizares II, Los.

Blanquizares, Los.

Agua Amarga.

Granja junto a Santo Domingo.

Restos de la Guerra Civil, posiciones.

72.1. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA ERMITA DE STO. DOMINGO Y DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO IBERO-ROMANO CONTIGUO.

En un radio de 300 m. a su alrededor no podrá edificarse construcción alguna, aún cuando se reúnan los requisitos previos de edificación en suelo no urbanizable, y siempre que la edificación no afecte a la visualización de la ermita desde las distintas vías del pueblo, ateniéndose a lo dispuesto en el artículo 157 de la LUA.

72.2 ZONA DE PROTECCIÓN "EL MONTECILLO". YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO. POBLADO IBÉRICO:

Comprende una franja de 300 m. alrededor de "la cantera" situada en la parcela 26ª, polígono 49 del catastro de rústica de Lécera.

Dentro de dicha zona no podrá levantarse edificación alguna, aún cuando se reúnan los requisitos previos de edificación en S.N.U.

72.3. ZONA DE PROTECCIÓN LOS BLANQUIZARES I Y II.

Ambos yacimientos se encuentran en el cerro que alberga la ermita de Santa Bárbara, junto al Kilómetro 15 de la Carretera A-222. El yacimiento ocupa toda la parte alta del cerro, siendo de gran extensión. La zona de protección se extiende a un círculo de radio de 300 m, con centro en la mencionada ermita.

Dentro de dicha zona no podrá levantarse edificación alguna aun cuando se reúnan los requisitos previos de edificación en S.N.U.

CAPITULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**73. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.**

Son los terrenos de suelo no urbanizable que se delimitan en el Plan General, bien porque son zonas cuya morfología, hidrología suponen un riesgo natural edificar, bien por ser lugares de Protección, acogidos a la legislación estatal. Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Lécera se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU EN. Ecosistema Natural: Cauces y riberas fluviales .

1. Son los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, con sus riberas y la zona de policía de cien metros de anchura de las márgenes en los casos de corrientes continuas.

2. Usos Prioritarios:

Agrícolas tradicionales y forestales en recuperación de los ecosistemas fluviales.

3. Usos Permitidos:

- Vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas destinadas a la mejora de los ecosistemas fluviales, de los sistemas productivos agrícolas y aprovechamientos hidroeléctricos.*
- Científicos, culturales y recreativos compatibles con la conservación de los recursos naturales y de la productividad agrícola.*
- Actividades extractivas con la garantía de restauración del medio natural tras la finalización de la actividad.*
- De interés público vinculados a la conservación y vigilancia del medio natural y cultural.*
- Ganadería de carácter extensivo.*

4. Usos Prohibidos:

- Todos los no especificados, prohibiendo expresamente cualquier construcción y edificación que no se corresponda con las peculiaridades y usos compatibles en esta zona, quedando las existentes fuera de ordenación.*

5. Régimen Jurídico Urbanístico:

- Las obras que queden ubicadas sobre el dominio público hidráulico y en la zona de policía deberán solicitar y contar con la preceptiva autorización o concesión al organismo de cuenca.*

- *En todo caso, se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce objeto de preservar la servidumbre de paso del personal de vigilancia.*
- *Las futuras edificaciones de carácter residencial deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.*

Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deberán situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 metros, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

SNU EC. Patrimonio cultural: Yacimientos arqueológicos.

6. Se incluyen en esta zonificación los yacimientos arqueológicos, paleontológicos y etnográficos conocidos en el término municipal e inventariados por el Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón. Se han reflejado de manera gráfica en el plano O.2 "Clasificación del Suelo" del presente PGOU. También se consideran incluidos en esta área los que durante la vigencia del Plan se vayan descubriendo.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

7. Usos Prioritarios:

Las excavaciones, prospecciones, sondeos, estudios, labores y obras destinadas a la protección, consolidación y restauración arqueológicas.

8. Usos Permitidos:

Se admitirán los cultivos agrícolas tradicionales cuando únicamente precisen roturación de la tierra de labor de modo superficial, que no afecte a los restos arqueológicos. Cuando se precisen movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno será preciso informe previo de la Comisión Provincial de Patrimonio.

9. Usos Prohibidos:

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

10. Norma General de Aplicación:

- *En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas arqueológicas dirigidas por personal facultativo y se haya obtenido el permiso y las condiciones por el Departamento competente del Área de Cultura de la Diputación General de Aragón.*

11. Condiciones de la Edificación:

Las condiciones de la edificación, una vez que cuenten con la autorización del Departamento competente, serán las de la zona donde se encuentre enclavado el yacimiento.

12. Protecciones Sectoriales y Complementarias.

El régimen jurídico, de uso y de edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengán impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura -carreteras (Ley 8/1998 de líneas de alta tensión (Real Decreto 3151/1968 Reglamento de líneas de alta tensión) y vías pecuarias. En concreto la Vías Pecuarias encuentran su regulación en la Ley 10/2.005, de 11 de noviembre.

Las Vías pecuarias se encuentran recogidas en el Plano O.1 "Clasificación del Suelo" con la signatura SNU SC.2. Las actuales que discurren por el Término son:

Vereda de Belchite a Albalate de Arzobispo.

Vereda de la Senda de Montalbán a Coscollar.

TITULO IV. DEL SUELO URBANIZABLE**CAPITULO 1.- REGIMEN GENERAL Y DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE****74. DEFINICIONES Y REGIMEN GENERAL.**

- 1. Tendrán consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.*
- 2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.*
- 3. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.*
- 4. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la LUA (artículo 26 a 31 y concordantes) y en el Reglamento de desarrollo parcial de la LUA.*

75. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

- 1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.*
 - 2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA (artículos 44 a 48), y en su Reglamento de desarrollo.*
- Los planes parciales de iniciativa privadas se regularán por lo dispuesto en los artículos 51 y siguientes de la LUA.*

CAPITULO 2.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SURD).**76. REGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.**

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la ordenación detallada que permita la urbanización, el régimen del suelo será el establecido en el artículo 30 de la LUA, en su redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

77. DELIMITACION DE LOS SECTORES.

1. Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un plan parcial.
2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación del suelo y ordenación detallada del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

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

78. APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construible de que es susceptible la edificación privada, medida en metros cuadrados de la edificación que esté considerada como característica en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

3. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir por la superficie de todo el suelo así clasificado por el plan general la suma de aprovechamientos urbanísticos objetivos asignados por el plan a los distintos sectores que constituyen dicha clase de suelo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afecten a cada sector en relación con los demás.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a un propietario de suelo urbanizable delimitado localizado en un

sector, será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

5. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de distraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá al Ayuntamiento.

79. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES.

1. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores en sus correspondientes fichas.

2. La cuantificación de la edificación posible en cada uso se establece en la ficha correspondiente.

TITULO V.-INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPITULO 1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:**80. INFORMACIÓN URBANÍSTICA:**

Conforme a lo establecido en el artículo 146 del Reglamento Urbanístico de Aragón, los administrados podrán formular consultas urbanísticas a los Ayuntamientos para que se les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

La citada consulta urbanística tiene la condición de acto preparatorio de la licencia, siendo recomendable su solicitud por parte de los interesados, al objeto de conocer con carácter previo las posibilidades edificatorias de un terreno o Polígono, sin que tenga carácter vinculante para la Administración informante ni para el propio peticionario.

En cualquier caso, el Informe urbanístico deberá especificar, como mínimo, la clase y calificación del suelo correspondiente, así como los usos e intensidades respectivas que tenga atribuidos, cesiones a realizar, obras de urbanización a realizar, etc.

Todos los documentos gráficos y escritos son públicos y cualquier persona podrá consultarlos en e informarse en el Ayuntamiento (Disposición Adicional Sexta de la LUA).

81. LICENCIAS:

Se consideran los actos sujetos a la exigencia de la obtención de licencia municipal previa a todos los actos especificados en los artículos 166 a 177 de la LUA, en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y preceptos concordantes, así como cualesquiera otros previstos de forma expresa en la legislación vigente.

Con un carácter meramente orientativo y enunciativo, se consideran sujetos a previa licencia municipal, en aplicación de las presentes Normas, y sin tener perjuicio de aquellas otras autorizaciones que fueran además exigible con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos de edificación y uso del suelo que pretendan realizar los particulares o Entidades en suelo tanto privado como de dominio público:

1.-Licencia de nueva planta: obras de construcción de edificaciones y de construcción de instalaciones de todas clases.

2.-Licencias de ampliación, modificación o reforma: Obras de ampliación de edificaciones o instalaciones de todas clases, siempre que no superen las superficies de ocupación máxima establecidas para cada caso; obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificaciones e instalaciones de cualquier clase; y obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

3.-Licencias de uso o cambio de uso: La primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones de todas clases; las

obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, conforme al artículo 30.2 de la LUA y el uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de cualquier clase.

4.-Licencias de demolición: obras de demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo los casos declarados de ruina inminente.

5.-Licencias de urbanización: las segregaciones y agregaciones de parcelas, así como las parcelaciones urbanísticas, cuando resulten autorizables conforme a las presentes Normas y a la legislación vigente; as obras de instalación de Servicios Públicos; los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación y terraplenado, salvo que se realicen en ejecución de un Proyecto de Urbanización o edificación previamente aprobado; las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales o cualquier otro uso; la corta de árboles integrados en masa arbórea, o ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razón de paisaje.

6.-Otros actos: instalación de cerramientos de parcelas, con independencia de que existan o no edificaciones en las mismas; colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.; y cualesquiera otros actos impliquen modificación de la situación urbanística de la edificación.

82. OBRAS MAYORES Y MENORES.

Todos los supuestos enunciados en el art. precedente y cualesquiera otros previstos en el artículo 172 de la LUA y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina urbanística, y preceptos concordantes, exigen la previa obtención de la licencia municipal de obras y el pago de los correspondientes Impuestos o Tributos.

En principio, se considera que todos los supuestos citados integran el concepto de "obras mayores", a efectos de lo establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y preceptos concordantes; a los mismos efectos, se consideran "obras menores" aquellas que no supongan modificación estructural de los edificios o que conlleven modificaciones exteriores de carácter decorativo de poca importancia

Los citados supuestos integrantes del concepto de "obras menores" no exigirán la presentación de Proyecto Técnico, conforme luego se indicará, siendo suficiente la petición del interesado, acompañada de una sucinta Memoria de la obra a realizar, así como de su cuantía aproximada, para liquidación de la correspondiente Tasa o Tributo por parte de la Corporación Local.

Con carácter enunciativo, se entienden integrados en el concepto de obras menores los siguientes supuestos:

- a) Reparación y colocación de canalones y bajante interiores.
- b) Reparación de tejados y trabajos de carpintería.

c) Sustitución de azulejos o cambio de aparatos sanitarios en cuartos de baño, incluyendo las respectivas obras de fontanería.

d) Reparación y sustitución de solados.

e) Pintura, estucado y cualquier otro material para revestimiento de escaleras, portales, fachadas medianerías y patios.

f) Cualesquiera otras obras de pequeña entidad no especificadas en los apartados anteriores, siempre que no conlleven modificaciones arquitectónicas exteriores del edificio o modificaciones estructurales de los inmuebles.

83. OBLIGATORIEDAD DE LA LICENCIA PARA LAS ADMINISTRACIONES

Cuando los actos relacionados en el apartado anterior se promuevan por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a Licencia Municipal.

84. RESPONSABILIDAD EN EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA:

El otorgamiento de la Licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras que se realicen.

85. MOTIVACIÓN:

El otorgamiento o denegación de licencia se hará mediante resolución que siempre deberá ser motivado.

86. SILENCIO ADMINISTRATIVO:

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la LUA y del presente Plan General.

87. CESIONES OBLIGATORIAS:

No se concederá licencia de edificación, en tanto no se hayan efectuado las cesiones obligatorias previstas en los artículos 17 y 18 de la LUA.

88. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

Toda licencia de obras implica para su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

1.- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

2.-Construir o reponer la acera frontera a la finca con los mismos materiales que en el resto de la calle o plaza.

3.-Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, alcantarillas, galerías de servicio ,cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

4.-Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla protectora. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en este artículo, la Administración Municipal no concederá la certificación de final de obra hasta que no se hayan realizado las obligaciones enumeradas.

89. CADUCIDAD DE LICENCIAS:

La licencia caducará:

1.-Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaron a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose a la concesión de prórroga en casos justificados.

2.-Si una vez iniciadas las obras, e interrumpieren por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de doce meses, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga por razones justificadas. La caducidad de la licencia será declarada por el Órgano que sea competente para otorgarla.

90. EFECTOS DE LA CADUCIDAD:

La declaración de caducidad producirá:

- a) El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- b) La pérdida de todos los derechos aún cuando no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Declarada la caducidad, se procederá en su caso, a exigir el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 80.

91. TASAS:

La expedición de licencias, de cédulas urbanísticas, de informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de ordenanzas, estará sujeta al pago de las tasas fijadas por el Ayuntamiento.

La obligación de satisfacer los referidos derechos y tasas nace:

*Por la presentación de la solicitud de la licencia.

*Por la realización de cualquier obra o instalación para la que sea preceptiva la licencia, aún cuando no haya sido ésta solicitada en forma reglamentaria y con independencia de la procedencia de su concesión.

En los supuestos de desistimiento de la solicitud y de denegación de la licencia, los derechos serán objeto de reducción o devaluación en el porcentaje establecido en el Reglamento de las Corporaciones Locales.

El pago de las referidas exacciones no prejuzga en ningún caso la concesión de la licencia.

TITULO VI.- DISCIPLINA URBANÍSTICA, INSPECCIÓN INFRACCIÓN Y SANCIONES.

92. COMPETENCIA:

Corresponde al Alcalde el ejercicio de la inspección para la vigilancia del cumplimiento de las normas, y de la imposición de sanciones a que hubiere lugar; sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración.

93. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS:

El Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y parcelaciones urbanas del término municipal, para comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigibles.

94. INSPECCIÓN DE ACTIVIDADES:

Así mismo, el Alcalde ejercerá la inspección de las obras, instalaciones y funcionamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, cerciorándose de que cumplen las condiciones exigibles.

95. EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS:

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará o acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiere tomando para ello todas las precauciones necesarias.

Se declarará estado ruinoso en los siguientes casos:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluidos el valor del terreno.*
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.*
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación.*

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará este a costa del obligado.

96. EXPEDIENTE DE RUINA:

En concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, la declaración de ruina se hará previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, o de oficio *o en virtud de denuncia.*

Los técnicos municipales y sus auxiliares están especialmente obligados a dar parte de cualquier construcción que estimen ruinosas.

97. RUINA INMINENTE:

Cuando una construcción se hallase en ese estado que permita apreciar anticipada y fundadamente la calificación de ruina inminente, con riesgo para sus ocupantes, se advertirá a éstos de la necesidad del desalojo inmediato y del riesgo consiguiente, sin perjuicio de las medidas que el Ayuntamiento adopte y aplique en garantía de la seguridad e interés público.

98. DEMOLICIONES:

Antes de proceder al derribo de un edificio, especialmente si es ruinoso y de las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. Los gastos que estas operaciones originen serán a cargo del propietario de la edificación que se haya de derribar.

Para la demolición de cualquier construcción será necesario, previamente, la obtención de licencia.

99. ESCOMBROS:

Para el vertido de escombros se usarán procedimientos que no produzcan polvo.

Los escombros se transportarán a los sitios de su vertición debidamente autorizados, en vehículos cubiertos para evitar el derramamiento y producción de polvo.

No se permite el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

100. INFRACCIONES:

Serán infracciones urbanísticas y estarán sometidas a disciplina urbanística todos los supuestos contemplados en el Título VII de la LUA y supletoriamente de las contenidas en el R.D.U. (R.D. 2187/78):

*Las parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.

*Las edificaciones sobre terreno no considerado solar.

*La parcelación o edificación sobre terrenos destinados a vías, zonas libres, equipamientos, zonas no declaradas edificables.

*La parcelación o edificación en suelo urbano que infrinja las presentes ordenanzas.

*Las edificaciones en suelo no urbanizable que impliquen la creación de un núcleo de población.

*Las parcelaciones o edificaciones hechas sin licencia.

*La edificación con altura mayor a la permitida por las presentes ordenanzas.

*Las obras en edificios fuera de ordenación que supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

*El derribo o desmonte de los edificios objeto de protección especial, alterando las prescripciones de las Normas Subsidiarias, o las edificaciones próximas a ellos, que no cumplan las normas de estética, alterando la armonía de la zona.

*La ejecución de actos objeto de licencia municipal sin la previa obtención de ésta.

*La edificación incumpliendo la normativa sobre parcela mínima, distancias a edificios, vías, linderos, uso.

*La edificación que incumpla las normas higiénicas, sanitarias, estéticas, o que no mantenga las condiciones de salubridad y seguridad necesarias.

101. CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES:

Serán agravantes de la infracción, entre otros, el empleo de la titularidad de un cargo de público, el soborno, la coacción, la falsificación de documentos y la reincidencia.

102. SANCIONES:

El incumplimiento u omisión de las prescripciones contenidas en la Ley y en las presentes Normas y Ordenanzas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcir daños y perjuicios, con independencia de las medidas previstas en la LUA y las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las Sanciones podrán graduarse en infracciones leves (artículo 203), infracciones graves (artículo 204) e infracciones muy graves (artículo 205). Corresponde al alcalde sancionar por infracciones leves y al Ayuntamiento Pleno por las infracciones graves y muy graves (artículo 210 de la Ley Urbanística).

TITULO VI.- RÉGIMEN GENERAL DE LOS ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

CAPITULO 1.- NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Según la Ley 3/1999, de 10 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés.

Se proponen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

1.- El nivel integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios catalogados que se reseñan en los planos correspondientes.

2.- El nivel estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma, composición, estructura, uso u ocupación del espacio. Sus normas serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que se reseñan en los planos correspondientes.

3.- El nivel ambiental protege el conjunto del ambiente urbano evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica interacción entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural. Sus normas serán de aplicación en los ámbitos delimitados en la correspondiente documentación gráfica, afectando a todos los edificios que estando en ellos englobados no sean objeto de Protección Integral o Estructural, así como a los solares enclavados dentro de dichos ámbitos.

103. Conservación de los edificios

1.- Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2.- En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

104. Declaración de ruina

1.- La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Legislación del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan.

2.- En los edificios incluidos en el ámbito de este Plan deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos de interés (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escaleras, balaustradas, carpintería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

CAPITULO 2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION

105. Normas generales de protección

1.- Tipos de obras:

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos protegidos son los siguientes:

- a) Conservación*
- b) Restauración*
- c) Consolidación*
- d) Rehabilitación*
- e) Reestructuración*
- f) Obra nueva*
- g) Obras parciales*

a) Conservación

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la Propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

b) Restauración

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

c) Consolidación

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

d) Rehabilitación

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores

cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

e) Reestructuración

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachada exteriores y sus remates.

f) Obra nueva

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de éstas Normas Urbanísticas.

g) Obras Parciales

Son obras parciales toda obra menos, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas hacen las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas siempre que no afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de la edificación.

Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.

106. Condiciones estéticas

- 1.- Toda actuación en el ámbito afectado por ésta Norma deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.*
- 2.- En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.*
- 3.- Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.*
- 4.- En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.*
- 5.- En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.*

107. Protección de la parcela

En cada edificio de los niveles Integral o Estructural, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas. Sólo quedan excluidos de ésta regla los que expresamente se establezcan.

CAPITULO 3.- NORMAS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

- Obras Permitidas

1.- En edificios con Protección Integral se autorizarán, con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

2.- Asimismo se autorizarán con carácter no preferente las siguientes obras:

- a) Obras de rehabilitación que no supongan reducción ni aumento en el número de viviendas ni en la superficie total de las mismas en relación a la condición del edificio antes de las obras.*
- b) Obras de rehabilitación que, sin disminución de la superficie destinada a uso residencial, disminuyan ni aumenten el número de viviendas para cumplir las condiciones de vivienda mínima fijada en estas Normas Urbanísticas.*
- c) Obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotaciones o que persiga la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.*

3.- *Estos tipos de obra sólo se permitirán cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.*

4.- *Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio no se encuadren en las definiciones anteriores.*

CAPITULO 4.- NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

- Obras Permitidas

1.- *Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.*

2.- *Se consideran obras no preferentes las de reestructuración y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o varíen la superficie total ocupada por las mismas.*

- Edificabilidad

1.- *En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.*

2.- *En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima.*

3.- *En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente, pudiendo materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.*

CAPITULO 5.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Obras Permitidas

1.- *Se considerarán obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.*

2.- *Se considerarán no preferentes las obras nuevas y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o la superficie total ocupada por las mismas.*

- Edificabilidad

1.- *En los casos en que la obra que se solicite sea la de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en las Normas de Protección Estructural 49.7*

2.- *En los casos de obras de reestructuración u obra nueva, las condiciones de edificabilidad son las que corresponden en función de las ordenanzas de aplicación.*

3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad podrá materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas.

CAPITULO 6.- AMBITO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

El catálogo queda constituido por los siguientes conjuntos, edificios y espacios:

PROTECCION INTEGRAL:

ERMITA DE SANTO DOMINGO.
TORRE E IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA MARÍA MAGDALENA.
ERMITA DEL OLIVAR.
ERMITA DE SANTA BARBARA.
ESCUDO DE LA VILLA DE LECERA.
ESCUDO DE LA FAMILIA MUNIESA.

PROTECCION ESTRUCTURAL:

CASA PALACIO DE LOS MUNIESA.
PASO EN CALLIZO BACHOCAS.

PROTECCION AMBIENTAL: CONJUNTOS (IA) Y ELEMENTOS DE INTERES (E)

CALLE DE SAN ISIDRO.
PLAZA DE CALVO SOTELO.
CALLE MAYOR.
CALLE ALTA.
CALLE GENERAL FRANCO.
CALLE POLLO.
PLAZA HERRERO.
PLAZA EL SANTO.
CALLE RIVETA.
CALLE HORNO.



En Lécera , Octubre de 2009

El Equipo Redactor:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Alfonso Vega Cañadas

Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping initial 'F' followed by several vertical strokes.

Fernando Lafuente González

Abogado

ANEJO I. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO INDUSTRIAL

SURD-1

LOCALIZACIÓN

Situado en la parte sur del núcleo urbano, encontrándose en contacto con la zona de suelo urbano preexistente. Se trata de un espacio que es extensión lógica del pueblo ya que se encuentra ubicado junto al perímetro del mismo.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 91.021,00 m²
- Uso global característico: Industrial.
- Zonificación: Industrial
- Sistema de actuación: Cooperación. Actualmente presentado ya Plan Parcial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de una reserva de suelo industrial para dar respuesta a la demanda existente de industria.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Industrial y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real :0,90 m²/m²
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 10,00%

Según Plan Parcial Aprobado Definitivamente:

Uso y Tipología Característicos	Superficie techo	Superficie Sector	Coeficiente de Ponderación	Aprovechamiento Medio Sector -1
Industrial	48.121 m ²	91.021,00 m ²	1,00	0,5286 m ² /m ²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTION

Plan Parcial de la totalidad del sector . Actualmente aprobado definitivamente con fecha de 11/05/2009.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO · RESIDENCIAL

SURD-2

LOCALIZACIÓN

Situado en la parte noroeste del Núcleo. Se halla junto al Casco urbano imbricado en gran parte de su delimitación por el actual núcleo urbano y con fácil acceso a todos los servicios.

CARACTERISTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 70.821,00 m².(incluido sistema general)
- Uso global característico: Residencial.
- Zonificación: Residencial.
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del Plan Parcial: 4 años

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de una reserva de suelo como ampliación del Casco Urbano y con capacidad suficiente para absorber el próximo crecimiento de la población.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad: 1,1 m²./m².
- Nº máximo de viviendas: 221 (inferior al 30 % de las viviendas existentes) $\frac{221}{67.162} = 32,9 \%$
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 10,00%

Uso y Tipología Característicos	Superficie techo	Coefficiente de Ponderación	Aprov. Objetivo Homogeneizado
Residencial Unifamiliar	44.000 m ² .	1,239	54.516 m ² .
Superficie Sector sin Sistema General: 67.162 m ²			
Sistemas Generales incluido a cargo del Sector: 3.659 m ²			
Superficie Total Sector: 70.821,00 m ²			
AM Sector: 0,769 m²/m²			

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTION

Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación.

