

***(NOTA PREVIA: EL PRESENTE PROYECTO DE ADAPTACIÓN CON MODIFICACIÓN, SE ENCUENTRA TODAVÍA EN TRAMITACIÓN, HABIENDOSE APROBADO PARCIALMENTE POR RESOLUCION DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE LA PROVINCIA DE HUESCA EN FECHA 26 DE JULIO 2006, PUBLICANDOSE LA RESOLUCION EN EL BOLETIN OFICIAL DE ARAGON DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2006)***

## **ADAPTACIÓN CON MODIFICACIÓN**

**COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE**

**CHIMILLAS**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**AYUNTAMIENTO DE CHIMILLAS (HUESCA)**

**ARQUITECTOS:**

**FERRER FUMANAL, PEDRO-PABLO  
TEJADA VILLAVERDE, JESÚS-RAMÓN**

**SEPTIEMBRE DE 2005**

## **ÍNDICE**

### **TÍTULO I. NORMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

- Artº 1.- OBJETO**
- Artº 2.- ÁMBITO TERRITORIAL**
- Artº 3.- ALCANCE**
- Artº 4.- ÁMBITO TEMPORAL, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**
- Artº 5.- INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL**
- Artº 6.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. COMPETENCIA PARA SU APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN**
- Artº 7.- GRADO DE VINCULACIÓN**
- Artº 8.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

#### **CAPÍTULO II – EFECTOS DE SU APROBACIÓN**

- Artº 9.- PUBLICIDAD**
- Artº 10.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

#### **CAPÍTULO III – DEBER DE CONSERVACIÓN**

- Artº 11.- CONTENIDO DEL DEBER**
- Artº 12.- MEDIDAS DE SEGURIDAD**
- Artº 13.- DEFICIENCIAS EN MATERIA DE SALUBRIDAD**
- Artº 14.- RUINA**

#### **CAPÍTULO IV – LICENCIAS Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

- Artº 15.- REGLAS COMUNES**
- Artº 16.- LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA**
- Artº 17.- LICENCIA DE APERTURA**
- Artº 18.- LICENCIA DE OCUPACIÓN**
- Artº 19.- LICENCIA DE INSTALACIÓN**
- Artº 20.- RESOLUCION ÚNICA**
- Artº 21.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**
- Artº 22.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS**
- Artº 23.- SUMINISTROS DE SERVICIOS**
- Artº 24.- PROCEDIMIENTO**
- Artº 25.- SILENCIO ADMINISTRATIVO**
- Artº 26.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PLAZOS**

#### **CAPÍTULO V – PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

- Artº 27.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA**
- Artº 28.- FUNCIONES DE LOS INSPECTORES URBANÍSTICOS**
- Artº 29.- OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN, EN CURSO DE REALIZACIÓN**
- Artº 30.- OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN, YA TERMINADAS**
- Artº 31.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

## **TÍTULO II. REGULACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I - CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artº 32.- CLASES DE SUELO**

**Artº 33.- SUELO URBANO**

**Artº 34.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO**

**Artº 35.- CONDICIONES DE SOLAR**

**Artº 36.- SUELO NO URBANIZABLE**

**Artº 37.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

**Artº 38.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Artº 39.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**Artº 40.- UNIDADES DE EJECUCIÓN TOTAL O PARCIALMENTE EJECUTADAS**

**Artº 41.- ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

**Artº 42.- ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

**Artº 43.- RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.**

### **CAPÍTULO III – MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y USOS ESPECIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artº 44.- MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

## **TÍTULO III. NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO**

**Artº 45.- USO DE VIVIENDA**

**Artº 46.- USO RESIDENCIAL COLECTIVO**

**Artº 47.- USO HOTELERO**

**Artº 48.- USO COMERCIAL**

**Artº 49.- USO DE OFICINAS**

**Artº 50.- USO DE ALMACENAJE**

**Artº 51.- USO DE ARTESANÍA**

**Artº 52.- TALLERES DE REPARACIÓN**

**Artº 53.- USO INDUSTRIAL**

**Artº 54.- USO AGRÍCOLA**

**Artº 55.- USO GANADERO**

**Artº 56.- USO DE EQUIPAMIENTOS**

### **CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES**

**Artº 57.- PARCELA: CONDICIONES, LINDEROS Y CERRAMIENTOS**

**Artº 58.- SUPERFICIE NETA DE PARCELA**

**Artº 59.- ALINEACIONES**

**Artº 60.- RETRANQUEOS**

**Artº 61.- RASANTES**

**Artº 62.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**

**Artº 63.- DEFINICIONES DE ALTURAS**

**Artº 64.- EDIFICABILIDAD**

**Artº 65.- SUPERFÍCIE ÚTIL Y CONSTRUIDA**

**Artº 66.- FONDO EDIFICADO Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

**Artº 67.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA**

**Artº 68.- VUELOS**

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES EN SUELO URBANO**

**Artº 69.- ZONA RESIDENCIAL. CASCO ANTIGUO**

**Artº 70.- ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

**Artº 71.- ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

**Artº 72.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO**

**Artº 73.- EQUIPAMIENTOS**

### **CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artº 74.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: CARRASCAL**

**Artº 75.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: ALBERCA DE CORTÉS Y CAUCE DEL RÍO ISUELA**

**Artº 76.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

**Artº 77.- USOS Y EDIFICACIONES DE CARÁCTER INDUSTRIAL EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

**Artº 78.- EDIFICACIONES GANADERAS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

## **ANEXO**

**- ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (A.P.R.)**

## **TÍTULO I. NORMAS GENERALES**

### **CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artº 1.- OBJETO**

Las presentes Normas Urbanísticas establecen las condiciones a que deben ajustarse las distintas actuaciones urbanísticas que pudieran llevarse a cabo en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Chimillas, concretando, para cada clase de suelo, el régimen jurídico y urbanístico aplicable, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de la propiedad del suelo y regulando las condiciones del uso del suelo y las edificaciones.

#### **Artº 2.- ÁMBITO TERRITORIAL**

Esta normativa resultará de aplicación en todo el ámbito territorial del municipio de Chimillas.

#### **Artº 3.- ALCANCE**

Estas Normas Urbanísticas regulan todos los actos relativos a la edificación y, en general al uso del suelo, en el citado ámbito municipal de Chimillas, tanto si son llevados a cabo por personas físicas o jurídicas, en forma individual o colectiva, como por la propia Administración. Las Normas tienen carácter reglamentario, por lo que quedan subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior, tanto de ámbito estatal, como autonómico.

#### **Artº 4.- ÁMBITO TEMPORAL, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Chimillas y, por tanto, las presentes Normas Urbanísticas, entrarán en vigor al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo de aprobación definitiva, siendo ejecutivos en todo su contenido.

2. Su vigencia es indefinida mientras no sea definitivamente aprobada su revisión, sin perjuicio de las eventuales modificaciones aisladas o de la suspensión o supresión total o parcial de su aplicación que pudieran producirse, de acuerdo con los procedimientos establecidos al efecto.

3. Se considerarán modificaciones aisladas del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones que, por su alcance o contenido no afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio o a alguno d sus elementos.

#### **Artº 5.- INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL**

Las Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.

La jerarquización de carácter general, en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General de Ordenación Urbana, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la

siguiente: 1º.- Normas. 2º.- Planos. 3º.- Memoria. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si se tratase de contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Si las contradicciones se produjeran entre las determinaciones expresadas en valor absoluto de superficies y las expresadas en forma de coeficientes o porcentajes, prevalecerán estas últimas. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

#### **Artº 6.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE. COMPETENCIA PARA SU APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN**

Corresponde la aplicación e interpretación de las presentes Normas al Ayuntamiento de Chimillas. Sin perjuicio de lo anterior, y si así lo estima oportuno, el Ayuntamiento podrá efectuar consultas al organismo competente para la aprobación definitiva del P.G.O.U.; es decir, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u organismo que, a los citados efectos, le sustituya.

#### **Artº 7.- GRADO DE VINCULACIÓN**

Las normas tienen carácter vinculante, por lo que todas y cada una de ellas, son de obligado cumplimiento y aplicación.

#### **Artº 8.- NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

En todos aquellos aspectos no regulados por el Plan General, se aplicará la normativa vigente, autonómica y estatal, en materia urbanística y de régimen del suelo y valoraciones, así como la de carácter sectorial que, en cada caso corresponda.

### **CAPÍTULO II – EFECTOS DE SU APROBACIÓN**

#### **Artº 9.- PUBLICIDAD**

El Plan General es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento. La publicidad conlleva el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, durante el horario y en el lugar que disponga el Ayuntamiento al efecto. Así mismo, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

La ejecutividad conlleva la inmediata eficacia de sus determinaciones, una vez aprobado definitivamente, y desde el momento de su entrada en vigor.

La obligatoriedad conlleva el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por los particulares como por la Administración.

## **Artº 10.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Conforme al artículo 70 de la L.U.A., que regula los edificios fuera de ordenación:

- 1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.*
- 2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.*
- 3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.*

## **CAPÍTULO III – DEBER DE CONSERVACIÓN**

### **Artº 11.- CONTENIDO DEL DEBER**

Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones, carteles o instalaciones, deberán mantenerlos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. La determinación de las citadas condiciones de conservación corresponde al Ayuntamiento a través de las órdenes de ejecución que deberá dictar, cuando sea necesario, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo V del Título Sexto de la Ley Urbanística de Aragón y en las presentes Normas. Constituirá el límite del deber de conservación el estado de ruina de las edificaciones, salvo que el Ayuntamiento, u otro organismo con competencias concurrentes, en atención al interés patrimonial o cultural de la edificación, opten por alterar el estado ruinoso, de conformidad con lo establecido en el artículo 192 de la L.U.A.

### **Artº 12.- MEDIDAS DE SEGURIDAD**

Cuando como consecuencia de las comprobaciones efectuadas por el Ayuntamiento, se estime que, por la situación de deterioro de un inmueble, éste o parte de éste supongan peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde, adoptarán las oportunas medidas de seguridad, incluso su derribo, si fuera necesario. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas a sus propietarios.

### **Artº 13.- DEFICIENCIAS EN MATERIA DE SALUBRIDAD**

Las medidas señaladas en el artículo anterior serán también aplicables en los casos de existencia de deficiencias en materia de higiene y salubridad. Se tendrán en cuenta, a este respecto, aquellas situaciones derivadas del estado de las edificaciones derrumbadas o solares con acumulación de escombros o suciedad.

## **Artº 14.- RUINA**

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

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos.

- 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, excluido 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 en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste, una vez transcurrido el plazo fijado al efecto, podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

En cualquier caso, si existiere urgencia y peligro en la demora, por motivos de seguridad, el Alcalde o el Ayuntamiento, bajo su responsabilidad, aunque a costa de los obligados por la declaración de ruina, dispondrá lo necesario respecto de la seguridad y habitabilidad del inmueble, y desalojo de sus ocupantes, garantizando los derechos de éstos. Entre estas medidas, previo informe del técnico municipal asesor competente, el Alcalde adoptará, en su caso, las de carácter excepcional de protección que resultaran necesarias y hayan de aplicarse de inmediato, tales como apeos o apuntalamientos o, incluso, si así lo exigiera el la situación de peligro originada por el nivel de deterioro constructivo del inmueble, su demolición total o parcial.

## **CAPÍTULO IV – LICENCIAS Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

### **Artº 15.- REGLAS COMUNES**

1. Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, de actividad clasificada, de apertura, de ocupación o de instalación otorgada por el Municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.
2. Los Municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la Legislación de Régimen Local.
3. El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

#### **Artº 16.- LICENCIA DE ACTIVIDAD CLASIFICADA**

La licencia de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades.

#### **Artº 17.- LICENCIA DE APERTURA**

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

#### **Artº 18.- LICENCIA DE OCUPACIÓN**

La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

#### **Artº 19.- LICENCIA DE INSTALACIÓN**

La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

#### **Artº 20.- RESOLUCIÓN ÚNICA**

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.
2. La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.
3. En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado.

#### **Artº 21.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como las parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

## **Artº 22.- RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS**

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

## **Artº 23.- SUMINISTROS DE SERVICIOS**

Se requerirá certificación del facultativo director de las obras, acreditativa del cumplimiento de la correspondiente licencia urbanística, como trámite previo al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, sin perjuicio de los suministros provisionales de obra.

## **Artº 24.- PROCEDIMIENTO**

El procedimiento a seguir para la solicitud de las pertinentes licencias, será el siguiente, conforme al artículo 175 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento, que, en su caso, constituirá pieza separada del procedimiento para la resolución única regulado en el artículo 171 de la Ley Urbanística de Aragón:

- a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas del oportuno proyecto técnico redactado por profesional competente, con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.
- b) El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes. Si el Colegio observare incumplimiento de la legislación urbanística, denegará motivadamente el visado, sin que con ello se impida la presentación del proyecto, junto con los razonamientos que el solicitante tenga por convenientes.
- c) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los organismos competentes en el plazo de diez días, transcurrido el cual sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
- d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se tratare de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario.

## **Artº 25.- SILENCIO ADMINISTRATIVO**

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

## **Artº 26.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y PLAZOS**

1. El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición para áreas o usos determinados con el fin de estudiar la formación o reforma de los Planes urbanísticos o Estudios de Detalle.
2. El acuerdo de aprobación inicial de los citados instrumentos determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias enumeradas en el párrafo anterior en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por al suspensión.
3. La suspensión de licencias no afectará a los proyectos que cumplan simultáneamente el Plan o estudio de Detalle en vigor y la modificación de uno u otro aprobada inicialmente.

En cuanto a los plazos de suspensión de licencias se atenderá a lo estipulado en el artículo 66 de la L.U.A.:

1. La suspensión a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido, dentro de ese plazo, el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación de la ordenación urbanística, y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.
2. Si, con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial, no se hubiese suspendido el, otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo anterior, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración de 2 años.
3. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del instrumento correspondiente. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste justificado de posproyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales, en aquellos supuestos en que, como consecuencia de la modificación del planeamiento aprobada definitivamente, el contenido de lo proyectado hubiese devenido urbanísticamente inviable, en todo o en parte.

## **CAPÍTULO V – PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

### **Artº 27.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

Sin perjuicio del resto de competencias concurrentes previstas en la legislación urbanística, el Ayuntamiento llevará a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística. A tal efecto, dispondrá lo necesario para llevar a cabo las labores de inspección pertinentes. La inspección urbanística será llevada a cabo por la propia autoridad municipal, a través de los servicios técnicos correspondientes. La labor de los inspectores urbanísticos se basará en las siguientes reglas:

1. Los inspectores urbanísticos están autorizados para entrar y permanecer libremente y en cualquier momento en fincas, construcciones y demás lugares sujetos a su actuación inspectora. Cuando para el ejercicio de esas funciones inspectoras fuera precisa la entrada en un domicilio, se solicitará la oportuna autorización judicial
2. Los inspectores urbanísticos podrán recabar la exhibición de la documentación urbanística obrante en poder del interesado o de cualquier organismo público o privado.
3. Las actas y diligencias extendidas por los inspectores urbanísticos tienen la naturaleza de documentos públicos y constituyen prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

### **Artº 28.- FUNCIONES DE LOS INSPECTORES URBANÍSTICOS**

1. Corresponde a los inspectores urbanísticos, en su ámbito de competencias, el ejercicio de las siguientes funciones:
  - a) La investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación urbanística, practicando cuantas mediciones y pruebas sean necesarias a tal fin.
  - b) La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación urbanística.
  - c) La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores que procedan.
2. Las funciones inspectoras no podrán comportar ninguna disminución de las obligaciones que correspondan a los interesados conforme a la legislación urbanística.

### **Artº 29.- OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN, EN CURSO DE REALIZACIÓN**

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatible con la ordenación.
- b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

### **Artº 30.- OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN, YA TERMINADAS**

1. Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.
2. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
3. El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la trasgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.
4. En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

### **Artº 31.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS U ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## **TÍTULO II. REGULACIÓN DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I - CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **Artº 32.- CLASES DE SUELO**

Todos los terrenos comprendidos en el Término Municipal de Chimillas quedan clasificados mediante la presente Adaptación con Modificación, a los efectos del establecimiento de su correspondiente régimen urbanístico, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 214 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable

#### **Artº 33.- SUELO URBANO**

Constituyen el suelo urbano los terrenos así clasificados en el presente Plan. Para su clasificación, la Adaptación con Modificación ha tenido en cuenta criterios de racionalidad urbanística, así como que, de acuerdo con la legislación aplicable, los terrenos cumplan con alguna de las siguientes condiciones objetivas exigibles para merecer la citada clasificación (artículos 13 y 214 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón).

1. Haber sido transformados urbanísticamente hasta el punto de contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
2. Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes.

#### **Artº 34.- CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la L.U.A., pueden distinguirse dos categorías dentro el suelo urbano:

- a) Consolidado
- b) No Consolidado.

El suelo clasificado como Urbano en el presente documento tendrá la consideración de Suelo Urbano Consolidado, exceptuando aquellas superficies incluidas en Unidades de Ejecución, cuya categorización será la de Suelo Urbano No Consolidado.

Para el caso de la presente Adaptación con Modificación se recogen dos áreas de Suelo Urbano No Consolidado, ambas contiguas con el Suelo Urbano Consolidado, situadas a Norte y Este del mismo. La previsión es la de su desarrollo mediante Unidades de Ejecución, tal y como queda recogido en el artículo 35 de la Ley 5/1999. Las U.E. previstas ocupan las siguientes superficies:

- U.E.1: 17.694,43 m<sup>2</sup> (incluye 6.338,63 m<sup>2</sup> de viales)
- U.E.2: 17.701,10 m<sup>2</sup> (incluye 5.241,54 m<sup>2</sup> de viales)

### **Artº 35.- CONDICIONES DE SOLAR**

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica den frente a un vial que tenga señaladas las alineaciones y rasantes y que, como mínimo, tenga completamente pavimentada la calzada y disponga de alumbrado público y encintado de aceras. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida entre la alineación oficial al vial que reúna los citados requisitos y la línea -o líneas- paralelas al mismo a una distancia de veinte metros.

### **Artº 36.- SUELO NO URBANIZABLE**

Están comprendidos en esta clase de suelo los terrenos así señalados en el Plan. Para su clasificación, el presente documento ha tenido en cuenta criterios de racionalidad urbanística, así como que, de acuerdo con la legislación aplicable, concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Estar sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación urbanística en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, tanto por determinación de la legislación sectorial como por propia decisión del Plan.
- b) Estar comprendidos en áreas que la adaptación con modificación considera inadecuadas para el desarrollo urbano.

### **Artº 37.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 20 de la L.U.A., se distinguen dos categorías dentro del Suelo No Urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable Genérico
- b) Suelo No Urbanizable Especial

## **CAPÍTULO II – RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

### **Artº 38.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Según establece el artículo 17 de la L.U.A., las obligaciones de los propietarios en Suelo Urbano Consolidado son las siguientes:

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

### **Artº 39.- OBLIGACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Con arreglo al artículo 18 de la L.U.A. con las obligaciones en Suelo Urbano No Consolidado, son las siguientes:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El Municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

### **Artº 40.- UNIDADES DE EJECUCIÓN TOTAL O PARCIALMENTE EJECUTADAS**

Las Unidades de Ejecución que ya han sido objeto de equidistribución se registrarán por las condiciones y exigencias del planeamiento del que derivan.

### **Artº 41. ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

No se autorizarán parcelaciones urbanísticas, según la definición de éstas contenida en el artículo 178 de la L.U.A. ni aquellas que den lugar a la formación de núcleo de población, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 179.2 de la misma Ley y en las presentes Normas. Las parcelaciones rústicas respetarán la unidad mínima de cultivo establecida para cada tipo de terreno, con arreglo a las previsiones de la Disposición Adicional Segunda de la Ley Urbanística de Aragón.

Podrán autorizarse, mediante la correspondiente licencia de obras, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la L.U.A. y con el régimen establecido en el presente documento o planeamiento especial que lo desarrolle, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluso edificios de tipo industrial, almacenaje o servicios, de carácter agroalimentario, así como los destinados a la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Las instalaciones ganaderas o agropecuarias se autorizarán si resultan conformes con las distancias y resto de condiciones establecidas por la normativa específica de la D.G.A. y las determinaciones sobre protección específica ganadera del presente Plan. Las licencias se tramitarán, como corresponde a su carácter de actividad clasificada, según lo dispuesto en los artículos 167 y 171 de la L.U.A., el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.

c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Estos edificios no podrán rebasar los trescientos metros cuadrados de superficie construida. Las parcelas deberán tener, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y quedarán adscritas registralmente, de forma inseparable, a la edificación. En la superficie de las parcelas no ocupada por la edificación, se mantendrá el uso agrario o, en su defecto, se tratarán mediante ajardinamiento o plantación de arbolado.

#### **Artº 42.- ACTUACIONES SUJETAS A AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

En el suelo clasificado como no urbanizable genérico por el presente Plan, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 25 de la L.U.A. y de conformidad con el régimen establecido en el artículo 24 de la misma Ley y en el presente Plan o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de la L.U.A.

b) Obras de reparación, rehabilitación, reforma y consolidación de bordas, torres, casas tradicionales u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

### **Artº 43. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL**

En el suelo clasificado en el presente documento como no urbanizable especial y, en cualquier caso, en todo aquel sometido a protección, en virtud de la legislación específica o sectorial, las licencias municipales ordinarias y las autorizaciones especiales, según corresponda por aplicación de los artículos 23 y 24 de la L.U.A., además de a las condiciones señaladas para el suelo no urbanizable genérico que se deriven de la legislación sectorial aplicable en la materia, estarán sujetas a las siguientes determinaciones y limitaciones complementarias:

#### **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN VIRTUD DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL ESPECÍFICA APLICABLE A INFRAESTRUCTURAS.**

La resolución municipal fijará como condiciones de la licencia las que se señalen en el informe previo preceptivo del organismo competente en la materia o la denegará, en el caso de un eventual informe negativo. Sin perjuicio de lo que disponga el organismo correspondiente, se tendrán en cuenta las condiciones siguientes:

**RED DE CARRETERAS.-** Prohibición de cualquier edificación, fuera de los suelos clasificados como urbanos, a menos de 18 m del borde de la calzada, en las pertenecientes a la Red Básica y 15 m en las de la red Comarcal y Local. (Artº 44 de la Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón).

**CAMINOS.-** Prohibición de edificación a distancias inferiores a 10 m del eje de cualquier camino existente. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m del eje del camino y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

**RED DE ENERGÍA.-** La protección de líneas eléctricas de alta tensión viene establecida por la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y los Decretos de 20 de octubre de 1976 y 20 de septiembre de 1973. Las edificaciones se prohíben si la línea eléctrica discurre a menos de:

4,00 metros de cualquier parte de la edificación.

5,00 metros de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.

3,30 metros + U/150 de cualquier parte de la edificación.

3,30 metros +U/100 de cualquier parte de la edificación accesible para las personas

(siendo U la tensión en Kv.)

### **CAPÍTULO III – MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y USOS ESPECIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **Artº 44. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

Sin perjuicio de las condiciones y controles establecidos para cada caso en el suelo no urbanizable de protección especial y con carácter general, será exigible la presentación de un Análisis Técnico de Impacto en los siguientes casos:

1. Talas y cortes de arbolado en superficies superiores a 1 ha.
2. Obras lineales de nueva traza de longitud superior a 5 km.
3. Edificaciones de más de 2.000 m<sup>2</sup> o de altura superior a 9 m.
4. Movimientos de tierras que produzcan afecciones superiores a 10 m de altura o volumen superior a 20.000 m<sup>3</sup>.

Para las licencias o autorizaciones correspondientes a este tipo de actuaciones, el Ayuntamiento recabará el control, informe y asesoramiento de la Comisión Provincial de Urbanismo u Ordenación del Territorio.

## **TÍTULO III. NORMAS Y ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE USO**

#### **Artº 45.- USO DE VIVIENDA**

Es el destinado a residencia permanente de una o varias unidades familiares.  
Los edificios destinados a vivienda, deberán tener fachada a la vía pública o espacio libre público o privado. Entre los edificios destinados a vivienda, se distinguen los tipos siguientes:

- a) Edificios de vivienda colectiva: Aquellos en los que varias unidades familiares se asientan en un mismo edificio con una entrada común a todos ellos.

Pueden estar a su vez situados:

- Entre medianeras: en una manzana cerrada, edificando hasta el borde de las parcelas colindantes, donde pueden existir otros edificios similares.
- En bloques aislados: situadas en el interior de la parcela, dejando espacios sin edificar en plantas sobre el nivel de rasante, en tomo al límite de la parcela.

- b) Edificios de vivienda unifamiliar: Aquellos que tienen una sola entrada independiente desde la vía pública, o espacio libre privado para cada vivienda.  
Los edificios destinados a vivienda unifamiliar pueden ser:

- Aislados: 1 edificio por vivienda
- Pareados: 1 edificio por cada 2 viviendas
- En hilera o adosados: 1 edificio con más de 2 viviendas.

Las viviendas se ajustarán a las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad definidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda de 29 de Febrero de 1944 o norma autonómica que le sustituya.

#### **Artº 46.- USO RESIDENCIAL COLECTIVO**

Es el edificio destinado a residencia permanente o continuada de personas, generalmente poseedoras de un determinado grado de afinidad y/o relación. Se entienden como tales las residencias colectivas (religiosas, ancianos, estudiantes, etc.).

#### **Artº 47.- USO HOTELERO**

Es el destinado a hoteles o pensiones, destinado a la residencia ocasional de personas. Pueden incluir usos complementarios (salas de reunión, bares, restaurantes, etc.).

#### **Artº 48.- USO COMERCIAL**

Es el destinado a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público, incluyendo las instalaciones recreativas, de espectáculos, etc.

#### **Artº 49.- USO DE OFICINAS**

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase.

#### **Artº 50.- USO DE ALMACENAJE**

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

#### **Artº 51.- USO DE ARTESANÍA**

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia instalada de 20 CV.

Se entienden asimismo como tales las explotaciones de cualquier tipo y sin límite en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familia en 2º grado (hijos, padres, hermanos, etc.).

#### **Artº 52.- TALLERES DE REPARACIÓN**

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria. Incluye talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase y reparación de vehículos, etc.

#### **Artº 53.- USO INDUSTRIAL**

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria que cuente con más de 5 trabajadores.

#### **Artº 54.- USO AGRÍCOLA**

Es el destinado a almacenaje de herramientas y productos agrícolas.

#### **Artº 55.- USO GANADERO**

Es el destinado a la guarda y explotación de animales.

#### **Artº 56.- USO DE EQUIPAMIENTOS**

Es el destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter dotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico...) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

## **CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES**

### **Artº 57.- PARCELA: CONDICIONES, LINDEROS Y CERRAMIENTOS**

Se define como parcela a cada una de las unidades prediales en que se divide el suelo urbano o el territorio.

Se definen como condiciones de parcela, las que afectan a las características geométricas de las parcelas, en relación con la edificación que, en su caso, pueda construirse sobre ellas con arreglo a las presentes Normas.

Se define como lindero, la línea que delimita las parcelas, separándolas de las parcelas colindantes o de la red viaria o cualquier otro elemento perteneciente al dominio público.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o se permite la colocación de los elementos de cierre o vallado de una propiedad. En función de las determinaciones normativas aplicables en cada caso, y sin perjuicio de la propiedad, podrá coincidir con los linderos o no.

### **Artº 58.- SUPERFICIE NETA DE PARCELA**

Se define como superficie neta de parcela la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta originaria de una parcela las superficies destinadas a viales u otras de cesión obligatoria, en virtud de las determinaciones del planeamiento o de la legislación urbanística

### **Artº 59.- ALINEACIONES**

Se definen como alineaciones oficiales las líneas establecidas por el Plan o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo o instrumento urbanístico complementario que proceda, y que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de las parcelas o los espacios destinados a otros usos, tanto públicos como privados.

En ausencia de alineaciones señaladas expresamente por el planeamiento, o derivadas de determinaciones de la legislación urbanística, se considerarán como alineaciones las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

En función de las determinaciones aplicables a una u otra zona, las alineaciones podrán coincidir o no con las líneas de fachada de los edificios.

### **Artº 60.- RETRANQUEOS**

Se definen como retranqueos las bandas o franjas, de una anchura determinada que, situadas dentro de la parcela neta, no están ocupadas por la edificación en plantas sobre rasante, bien por decisión propia, bien por imposición normativa del Plan. Los retranqueos señalados en las presentes Normas como mínimos deben cumplirse obligatoriamente, sin perjuicio de los límites de ocupación, en su caso establecidos.

### **Artº 61.- RASANTES**

Se definen como rasantes naturales o rasantes del terreno las cotas, medidas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en su contacto con el

perímetro exterior de la edificación o con los linderos de parcela, antes de que exista transformación por obras del terreno natural. Se considerará perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior.

Se definen como rasantes oficiales las cotas establecidas por el Plan o, en su caso, por el planeamiento de desarrollo o instrumento urbanístico complementario que proceda, con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de los edificios.

Se definen como rasantes de un vial determinado aquellas magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud o plano de referencia. Salvo indicación en contra, la cota se medirá en el eje del viario. En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

Se define como plano de rasante media de la parcela al plano horizontal que pasa por el punto que cuenta con una cota igual a la media de las de los linderos de la parcela. Esta cota se mide como media aritmética de las cotas en todos los quiebros del límite perimetral de la parcela.

Se define como plano de rasante inferior de la parcela al plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

Se define como plano de rasante inferior del edificio al plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en contacto con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno. Se considerará la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales. En caso de estar definida, se considerará la rasante oficial.

Se define como plano de rasante del edificio al plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja. En ausencia de rasante oficial establecida por figura de planeamiento vigente, que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela, es decir, el plano de rasante inferior de la parcela.

## **Artº 62.- PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN**

Se define como planta baja a la planta de menor cota de las de la edificación, cuyo techo, en su cara superior, se sitúe a una cota igual o superior a 1,00 m por encima del plano de rasante inferior del edificio antes definido. Esta planta computará, a efectos de edificabilidad, en cualquier tipo de edificio.

Se define como planta sótano a aquel nivel del edificio situado por debajo de la planta baja.

La superficie superior del forjado de techo del sótano estará situada en todo punto a una altura menor de 1,00 m medidos desde el plano de rasante inferior del edificio.

Se definen como plantas alzadas o plantas de piso a aquellos niveles del edificio situados por encima de la planta baja. Las denominaciones comunes de entreplanta o semisótano se entienden comprendidas en las definiciones de planta alzada y planta sótano, respectivamente, por cuanto se considerarán como tales.

Se define como planta de aprovechamiento bajo cubierta a la situada en el espacio inmediatamente existente bajo los faldones inclinados del tejado. Cuando, medida

sobre el plano definido por el paramento interior de la fachada a vial o espacio público, disponga de altura libre igual o superior a 1,80 m, debe considerarse, a todos los efectos, como una planta habitable más. En los casos en que, aún existiendo espacios habitables dispuestos inmediatamente bajo los faldones del tejado, la altura libre de que éstos dispongan, medida en el plano antes citado, sea inferior a la expresada medida de 1,80 m, el aprovechamiento bajo cubierta no se considerará como una planta más sobre rasante, a los efectos del cómputo de número de plantas. No obstante, y en todo caso, todas las superficies de las plantas de aprovechamiento bajo cubierta que cuenten con altura libre igual o superior a 1,50 m computarán a efectos de edificabilidad y superficie útil.

### **Artº 63.- DEFINICIONES DE ALTURAS**

La altura máxima total o visible del edificio es la magnitud vertical medida en metros entre el plano de cumbrera del edificio, (plano horizontal que pasa por el punto más alto de la cumbrera del edificio) y el plano de rasante inferior del edificio.

La altura habitable del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio, hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

La altura en número de plantas es el número de plantas habitables del edificio contando como tal, la planta baja, las plantas alzadas, y las plantas sitas bajo cubierta que deban computarse a estos efectos en virtud de lo indicado en el apartado anterior (altura libre medida en el paramento interior de fachada a vial o espacio público superior a 1,80 m).

La altura de fachada se define como la magnitud vertical existente entre cada punto de la línea ficticia de cornisa en dicha fachada y la rasante en dicho punto.

Se entiende como línea ficticia de cornisa:

- En fachadas a las que entregue el faldón de cubierta: la línea de intersección entre el plano inclinado que forma la parte superior de los elementos de cobertura y el plano de fachada.
- En hastiales, testeros, piñones, medianiles, etc.: la línea horizontal trazada a la cota de media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

En terrenos o calles inclinadas, la rasante de referencia para la medición de las citadas alturas será la correspondiente al punto medio de la línea de fachada, cuando ésta tenga una longitud de 15 m o menos. En el caso de longitudes de fachada superiores, se medirá, por tramos de longitud no superior a 15 m, en el punto que, situado a cota superior que el punto más desfavorable de cada tramo, se encuentre a una distancia de 7,50 m de éste, medida sobre la horizontal.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara superior del pavimento o suelo y la cara inferior del forjado superior o techo. Para plantas habitables, y salvo que se señale expresamente en las Condiciones particulares de cada clase de suelo o norma zonal, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección aragonesa, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubierta se contemplan en las presentes Normas, y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20 % de la superficie útil total y a 2,20 m de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Los límites precedentes no serán de aplicación, si resultaran incompatibles con las alturas libres realmente existentes, en los casos de rehabilitación de edificios, estén o no catalogados o declarados como Bienes de Interés Cultural ni tampoco cuando así pudiera disponerlo, con carácter general para todo o parte de su ámbito, un Plan Especial de Protección del Patrimonio.

#### **Artº 64.- EDIFICABILIDAD**

1.- Se entiende por edificabilidad al cociente entre superficie edificable ( $m^2$  de techo edificable) y superficie de suelo ( $m^2$ ), medidos ambos en proyección horizontal. Se expresa en  $m^2/m^2$ .

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen las superficies construidas correspondientes a: Planta baja, entreplanta, plantas alzadas y las superficies correspondientes a las plantas bajo cubierta en la parte en la que cuenten ésta cuenta con altura libre igual o superior a 1,50 m.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos. Tampoco computarán los cuartos de instalaciones y torreones de escalera o ascensor que queden incluidos en los faldones de cubierta. Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán en su totalidad.

Los porches y las terrazas o galerías cubiertas contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable, exclusivamente cuando estén cerrados por dos o más lados.

2- La edificabilidad sobre parcela neta es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de superficie neta de parcela.

3- La edificabilidad sobre parcela bruta o sobre suelo bruto es el coeficiente de edificabilidad referido a cada metro cuadrado de una parcela, sector, polígono o unidad de actuación, extendido a toda su superficie, incluidos los suelos destinados a viales y demás cesiones obligatorias que se deriven del planeamiento.

4.- La edificabilidad sobre sector neto es el coeficiente de edificabilidad referido, en el suelo urbanizable o en el urbano remitido a planeamiento especial, a cada metro cuadrado de superficie del sector, excluidas las superficies de suelos de cesión obligatoria, distintas de los sistemas generales, que se deriven del planeamiento.

#### **Artº 65.- SUPERFICIE ÚTIL Y CONSTRUIDA**

Se define como superficie útil de un local o vivienda la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta.

La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección aragonesa.

#### **Artº 66.- FONDO EDIFICADO Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

Se define como fondo edificado la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, medida, sobre la dirección de su perpendicular, desde la línea de fachada correspondiente al vial de acceso. La profundidad edificable es el fondo máximo permitido.

## **Artº 67.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y OCUPACIÓN MÁXIMA**

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo ocupada por un edificio, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede diferir para cada planta distinta del edificio.

Se define como ocupación máxima de parcela al coeficiente máximo autorizado para contabilizar la superficie ocupada en cada planta, y se proyectará horizontalmente sobre la parcela el límite exterior de los elementos que conforman la edificación en dicha planta, incluidos, en su caso, los vuelos, terrazas y porches.

## **Artº 68.- VUELOS**

Se definen como vuelos a los elementos del edificio que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por el edificio por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o a otros edificios.

Salvo en caso de rehabilitación de edificios o elementos existentes que incumplan originariamente tal condición, y excepto en lo que se refiere a las marquesinas, ningún cuerpo volado se situará a menos de 3.50 m de altura, medidos desde la rasante del viario. Los balcones, terrazas, galerías y miradores o tribunas sólo podrán disponerse, en el ámbito de aplicación de estas Normas, en planta primera.

Las marquesinas y asimilables (toldos, etc.) dispondrán de una altura mínima en cualquier punto de 2,25 metros, medidos desde la rasante de la acera. Con carácter general, su saliente máximo será de 2,00 metros, si bien el Ayuntamiento podrá limitar en mayor medida dicha dimensión por exigencias del tráfico de vehículos sean o no de tipo agrícola.

## **CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS NORMAS ZONALES EN SUELO URBANO**

### **Artº 69.- ZONA RESIDENCIAL. CASCO ANTIGUO**

1.- Ámbito de aplicación: Comprende los edificios que forman el casco tradicional del núcleo urbano de Chimillas. Su delimitación queda reflejada en los planos correspondientes donde se señalan las manzanas afectadas por esta Ordenanza.

2.- Tipo de Ordenación: Por alineación vial (aquella en que la fachada de la edificación coincide con la alineación del vial)

3.- Condiciones de uso: Se permite el uso de vivienda unifamiliar y colectiva hasta un máximo de 6 viviendas por portal.

Son usos compatibles:

- El comercial, en planta baja, entreplanta o semisótano.
- El hotelero, con tipología edificatoria similar a la de la zona cultural, docente, religiosa, administrativa, sanitaria, espectáculo, deportivo y servicios sin limitaciones.
- Almacenes y garajes, en planta baja y semisótano, hasta 300 m<sup>2</sup> de suelo ocupado, quedando prohibida la construcción de naves porticadas.
- Ganadero no se permite.

- Industria, en planta baja y semisótano, hasta 300 m<sup>2</sup> de suelo ocupado. Con limitación a 7 C.V. de potencia y 70db(A) de intensidad de ruido. Su autorización será tramitada de acuerdo con el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

#### 4.- Condiciones de Volumen:

- Parcela mínima: Sin limitación.
- Ancho mínimo de la parcela: 3 m
- Edificabilidad: 3 m<sup>2</sup>/m sobre parcela neta.
- Fondo edificable máximo: 15 m en plantas alzadas, siendo libre en planta baja.
- Ocupación de la parcela: Sin limitación. Se atenderá a la normativa de patios y fondo máximo edificable.
- Altura de la edificación: el límite de la altura será el de la manzana donde esté incluida, siempre que no se rebase la altura general.

Cuando no exista la mencionada consolidación en el tramo de manzana se atenderá a los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 12 m
  - Altura habitable: 8,50 m
  - Altura fachada: 10 m
  - N° de plantas habitables, 3 (1PB+2PP)
- Vuelos: 1/9 del ancho de la con un máximo de 0,60m. En calles de menos de 4 m no se autorizarán vuelos. No se permiten miradores o vuelos cerrados sobre espacios públicos. La distancia mínima entre la parcela inferior de los balcones y la acera o pavimento en cualquier espacio público, no será inferior a 3,5 m.
  - Retranqueos: No se permiten.

#### 5.- Condiciones estéticas: Será de aplicación lo siguiente:

- Los volúmenes que se construyan y los materiales y elementos formales que se empleen, guardarán una unidad con el entorno, procurando el equilibrio ambiental con la tipología edificatoria más característica del núcleo.
- Las cubiertas de los edificios serán de pendientes poco pronunciadas, entre el 20% y el 40%. Los faldones terminarán en aleros, cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 cm. Los materiales a emplear serán la teja curva, parda o roja, cerámica o de otros materiales que den un aspecto similar. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra y las de color verde.
- Las fachadas serán revocadas y pintadas en tonos terrosos o blancos, independientemente del material con el que se hubieran realizado. Se exceptúan únicamente las fábricas de mampostería, que pueden quedar vistas. Se autoriza la conjunción de mampostería vista y paños revocados en una misma fachada.
- Las paredes medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas. Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados y los aplacados en la totalidad o en parte de las fachadas y sus huecos.
- En los huecos que den a fachada predominará la proporción rectangular vertical o cuadrada. Podrán dar a balcones, con vuelos que no superen las dimensiones específicas señaladas para cada zona del suelo urbano. Aquellos cerrarán con barandilla.

- Quedan expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados sobre vía pública.
- Queda prohibido dejar obras iniciadas sin terminar totalmente lo que afecte a sus partes exteriores.

#### **Artº 70.- ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA**

Comprende las zonas consolidadas por esta tipología de edificación, dispuestas tanto al Este como al Oeste del Bulevar de Huesca, tal y como queda reflejado en los planos que se adjuntan.

##### Condiciones de Volumen:

- Parcela Mínima: 150 m<sup>2</sup> edificación adosada. Todas las parcelas resultantes serán indivisibles.
- Edificabilidad Neta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: 50%
- Altura de la edificación:
  - Altura máxima: 9,50 m.
  - Altura habitable: 5,50 m.
  - Altura de fachada: 7 m.
  - Nº de plantas habitables: 3 (PB + 1 PP + AC)
  - Retranqueos: 3,00 m al lindero frontal
  - Vuelos: No se permiten vuelos sobre espacios públicos.

##### Condiciones estéticas:

- Los volúmenes que se construyan y los materiales y elementos formales que se empleen, guardarán una unidad con el entorno, procurando el equilibrio ambiental con la tipología edificatoria más característica del núcleo.
- Las cubiertas inclinadas tendrán pendientes poco pronunciadas, entre el 20% y el 40%. Los faldones terminarán en aleros, cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 cm. Los materiales a emplear serán la teja curva, parda o roja, cerámica o de otros materiales que den aspecto similar. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra y las de color verde. Se permiten las cubiertas planas siempre que cuenten perimetralmente con un peto construido como elevación de los paramentos de fachada de altura entorno de un metro, de modo que, en cualquier caso, se evite que sea visible desde la vía pública las instalaciones, objetos, etc. ubicados en estas terrazas.
- Las fachadas se terminarán en tonos terrosos o blancos, independientemente del material con el que se hubieran realizado. Se exceptúan únicamente las fábricas de mampostería, que pueden quedar vistas. Se autoriza la conjunción de mampostería vista y paños revocados en una misma fachada. Las paredes medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas. Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados y los aplacados en la totalidad o en parte de las fachadas y sus huecos.

Para el resto de condicionados serán de aplicación los especificados para vivienda unifamiliar aislada.

## **Artº 71.- ZONA RESIDENCIAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

1. Ámbito de aplicación: Comprende las manzanas situadas en los alrededores del núcleo histórico, así zonificadas en el plano de calificación.
2. Tipo de ordenación: Por edificación aislada.
3. Condiciones de uso: Se permite el uso unifamiliar o bifamiliar, aislado.  
Son usos compatibles los siguientes:
  - Hotelero, comercial, administrativo, cultural, docente, religioso, sanitario espectáculo, deportivo y servicios: Sin limitaciones.
  - Almacenes y garaje, en planta baja y semisótano: Hasta 300 m<sup>2</sup> de suelo ocupado, quedando prohibida la construcción de naves porticadas.
  - Industria: En planta baja y semisótano, hasta 500 m<sup>2</sup> de suelo ocupado. Su autorización será tramitada de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

El uso ganadero: No se permite.

### 4. Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup> en edificación unifamiliar, a efectos de reparcelaciones, segregaciones.
- Edificabilidad neta: 0,6 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 40%.
- Altura de la edificación:
  - Altura máxima: 9,50 m.
  - Altura habitable: 5,50 m.
  - Altura de la fachada: 7 m.
  - Nº de plantas habitables: 3 (PB + 1PP+ AC).
- Frente mínimo de parcela por unidad de vivienda: 8 m.
- Retranqueos: Los retranqueos de 3,00 m deberán serlo a los linderos y a vial o espacio público.
- Vuelos: Sobre los espacios públicos sólo se permiten vuelos y balcones abiertos que sobresalgan un máximo de 0,60 m o el ancho de la acera sobre la que se sitúe, quedando prohibidos los miradores y los vuelos cerrados.

La distancia mínima entre la parte inferior de los balcones y las aceras o pavimentos de las vías públicas será de 3,5 m.

### 5. Condiciones estéticas:

- Los volúmenes que se construyan y los materiales y elementos formales que se empleen, guardarán una unidad con el entorno, procurando el equilibrio ambiental con la tipología edificatoria más característica del núcleo.
- Las cubiertas inclinadas tendrán pendientes poco pronunciadas, entre el 20% y el 40%. Los faldones terminarán en aleros, cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 cm. Los materiales a emplear serán la teja curva, parda o roja, cerámica o de otros materiales que den aspecto similar. Quedan prohibidas las cubiertas de pizarra y las de color verde. Se permiten las cubiertas planas siempre que cuenten

perimetralmente con un peto construido como elevación de los paramentos de fachada de altura entorno de un metro, de modo que, en cualquier caso, se evite que sea visible desde la vía pública las instalaciones, objetos, etc. ubicados en estas terrazas.

- Se considera obligatorio en estas áreas la colocación de árboles de especies autóctonas y rápidas desarrollo en proporción no inferior a 1 unidad cada 50 m<sup>2</sup> de parcela libre, así como setos y arbustos en la separación de fincas.
- Las fachadas se terminarán en tonos terrosos o blancos, independientemente del material con el que se hubieran realizado. Se exceptúan únicamente las fábricas de mampostería, que pueden quedar vistas. Se autoriza la conjunción de mampostería vista y paños revocados en una misma fachada.
- Las paredes medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas. Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados y los aplacados en la totalidad o en parte de las fachadas y sus huecos.
- El diseño de vallados de parcelas se ajustará al tipo de cerramiento siguiente: parte de obra u opaca de fábrica de ladrillo de cara vista hasta una altura de 1,20 m con remate de albardilla, completándose la misma con verja hasta la altura de 2,20 m con plante de seto en su parte posterior o interior de la parcela.

## **Artº 72.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO**

Comprende los terrenos afectos a este sistema calificados como tales y plasmados en los planos, que se deberán ajardinar de forma que se facilite el uso público de ocio o paseo al que están destinados. En aquellos que superen los 1.000 m<sup>2</sup>, se podrá ocupar un 15% de su superficie para edificaciones afectas al uso público antes descrito. Estas edificaciones tendrán una altura máxima de 8,00 m. En aquellos cuya superficie sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>., se permitirá ocupar un 5% de la superficie con edificaciones, también afectas al uso público antes descrito, con una altura máxima de 6,00 m.

## **Artº 73.- EQUIPAMIENTOS**

Comprende los terrenos afectos al sistema de dominio y uso público, que deberán destinarse al uso de equipamiento atendiendo a las siguientes condiciones de volumen, en ordenación por edificación aislada.

- Parcela mínima: No se fija.
- Edificabilidad Neta: 1,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: 80%
- Altura de la edificación:
  - Altura máxima: 9,50m.
  - Altura habitable: 5,50 m.
  - Altura de fachada: 7 m.
  - Nº de plantas habitable: 3 (PB+1PP+AC)
- Retranqueos: No se fijan.
- Vuelos: Sobre los espacios públicos solo se permiten vuelos abiertos que sobresalgan un máximo de 0,60 m o el ancho de la acera sobre la que se sitúa, quedando prohibidos los miradores y los vuelos cerrados. La distancia entre la parte inferior de los balcones y las aceras o pavimentos de las vías posibles será de 3,50 m.

## **CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artº 74.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: CARRASCAL**

Áreas que comprende: Se integran en esta zona, los terrenos situados al Noroeste del término municipal de Chimillas que están ocupados por carrascales y quejigos. Se trata de varias zonas diseminadas que constituyen los restos de lo que fue un gran bosque de considerable valor ecológico.

Usos autorizados: Debido a la especial fragilidad del área, no se permite realizar en ellos transformaciones e instalaciones que puedan modificar su carácter o influir negativamente sobre el mismo.

Queda prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación del destino o naturaleza de los terrenos, lesione los valores a proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

### **Artº 75.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: ALBERCA DE CORTÉS Y CAUCE DEL RÍO ISUELA**

Ambos espacios, de especial interés por sus valores naturales, se emplazan en el sector Sureste del Término Municipal de Chimillas. Sus características las hacen merecedoras de ser incluidas en la categoría de suelo no urbanizable especial, atendiendo a lo estipulado en el artículo 19 de la L.U.A., que dice que deben incluirse aquellos terrenos “(...) en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales (...)”

Usos autorizados: Debido a la especial fragilidad del área, no se permite realizar en ellos transformaciones e instalaciones que puedan modificar su carácter o influir negativamente sobre el mismo.

Queda prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación del destino o naturaleza de los terrenos, lesione los valores a proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en los anteriores instrumentos y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental.

Alrededor tanto de la Alberca de Cortés como del río Isuela se establece una zona de policía de 100 m en horizontal a la margen del cauce o embalse (riberas de la Alberca y del Isuela).

## **Artº 76.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

### **A/ AUTORIZACIONES Y LICENCIAS MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.-**

En los terrenos así clasificados en el presente Plan, podrán autorizarse, mediante licencia de obras y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.
- c) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. A tal efecto, se exigirá que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado.

### **B/ PROCEDIMIENTO ESPECIAL.-**

Siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 24 de la LUA, podrán autorizarse, siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de tres hectáreas de terreno ni exijan una superficie construida superior a cinco mil metros cuadrados. En presencia de magnitudes superiores, se seguirá el procedimiento establecido para los Proyectos Supramunicipales en los artículos 76 a 81 de esta Ley.
- b) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente Plan Especial para la dotación de infraestructuras.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente mediante el procedimiento especial de autorización será el siguiente:

- a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.
- b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por plazo de dos meses. El informe de ésta será vinculante cuando proponga la denegación de la autorización, siempre que se comunique dentro de plazo al Ayuntamiento.
- c) Resolución definitiva por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente.

#### **Artº 77.- USOS Y EDIFICACIONES DE CARÁCTER INDUSTRIAL EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

Se refiere este apartado a determinadas instalaciones industriales existentes en esta clase y categoría de suelo. Se prevé su conservación y mejora con arreglo a las siguientes disposiciones:

- Tipo de Ordenación: por edificación aislada.
- Condiciones de uso: Se permite el uso industrial de carácter no peligroso, nocivo ni insalubre según la clasificación contenida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961.

Son usos compatibles los siguientes:

- Los relacionados con la actividad industrial, incluso el residencial, con un máxima de 1 vivienda cada 1.500 m<sup>2</sup> construidos de instalación industrial.
- Almacenes y garajes: sin limitación.
- Ganadero: no se permite.

#### **Artº 78.- EDIFICACIONES GANADERAS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

La distancia mínima de las edificaciones ganaderas al límite de Suelo Urbano de Chimillas será de 1.000 m.

Para el resto de esta tipología de edificaciones, se quedará sujeto a lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas,

HUESCA, Septiembre de 2005  
LOS ARQUITECTOS REDACTORES

PEDRO PABLO FERRER FUMANAL  
ARQ. COL. Nº 2.415 POR EL C.O.A.A.

JESÚS RAMÓN TEJADA VILLAVERDE  
ARQ. COL. Nº 1.155 POR EL C.O.A.A.