



# BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

Año CLXII

Lunes, 11 de septiembre de 1995

Núm. 209

## SUMARIO

## SECCION QUINTA

### Confederación Hidrográfica del Ebro

#### COMISARIA DE AGUAS

Núm. 41.137

Rogelio Herrero Peinado solicita autorización para la apertura de un pozo ubicado en finca de su propiedad, en el paraje "La Oriata" (polígono núm. 5, parcela 46), en la localidad y término municipal de Villadoz (Zaragoza), en la margen derecha de la cuenca del río Huerva, en zona de policía de cauces.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro, o ante la Alcaldía correspondiente, durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOP, o de la fecha de exposición al público del mismo, a cuyo efecto el expediente estará de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, números 26 y 28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina, durante el plazo abierto.

Zaragoza, 27 de julio de 1995. — El comisario de Aguas, P. A., Luis Pini-lla López-Oliva.

Núm. 42.621

Javier y Luis María Lear Arniles han solicitado autorización para edificar en zona de policía del río Riguel, en el término municipal de Uncastillo (Zaragoza).

Se pretende la construcción de dos viviendas unifamiliares en solar sito en la margen izquierda del río Riguel, inmediatamente aguas abajo del puente de la calle Virgen de Loreto.

La superficie en planta de las viviendas será de 11,30 x 12,00 metros aproximadamente, situándose la alineación de las mismas a 5 metros de la margen del río.

Lo que se hace público para general conocimiento y para que quienes se consideren perjudicados con esta petición puedan presentar por escrito sus reclamaciones ante la Confederación Hidrográfica del Ebro durante el plazo de veinte días hábiles, contado a partir de la fecha de publicación de este anuncio en el BOP, a cuyo efecto el expediente estará de manifiesto en la Confederación Hidrográfica del Ebro (paseo de Sagasta, números 26 y 28, de Zaragoza), en horas hábiles de oficina, durante el plazo abierto.

Zaragoza, 3 de agosto de 1995. — El comisario de Aguas, Angel María Solchaga Catalán.

### Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Núm. 41.923

#### Normas subsidiarias de planeamiento de Borja

##### 0.- DISPOSICIONES GENERALES.

##### 0.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

El objeto de las presentes Ordenanzas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el territorio del término municipal.

##### 0.2.- ENTRADA EN VIGOR.

A partir de su aprobación definitiva y publicación de dicho acuerdo en el BOP.

##### 0.3.- VIGENCIA.

Las presentes normas subsidiarias serán de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sean modificadas, revisadas o derogadas expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Las modificaciones podrán tramitarse con carácter de normas complementarias a estas subsidiarias.

##### 0.4.- PUBLICIDAD.

Todos los documentos que constituyen las normas son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

#### SECCION QUINTA

##### Confederación Hidrográfica del Ebro

Solicitud de apertura de pozo en término municipal de Villadoz ..... 6065

Solicitud de autorización para edificar en zona de policía del río Riguel, en término municipal de Uncastillo ..... 6065

##### Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Normas subsidiarias de planeamiento de Borja ..... 6065

#### SECCION SEXTA

Corporaciones locales ..... 6078-6080

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

#### 0.5.- OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

La protección de la legalidad urbanística corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento aplicando, cuando sea preciso, las sanciones contenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 0.6.- DESARROLLO.

Estas normas podrán desarrollarse, según la clasificación del suelo, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

##### a) En suelo urbano:

- A través de un Plan especial de reforma interior.
- A través de unidades de ejecución.
- A través de estudios de detalle.
- A través de proyectos de urbanización.

##### b) En suelo apto para urbanizar:

- A través de planes parciales.

##### c) En suelo no urbanizable:

- A través de posibles planes especiales.
- Plan especial de reforma interior.

La incoación mediante resolución de 12 de junio de 1984, del expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico a favor del casco urbano de Borja, determinará la obligación futura para el municipio de redactar un Plan especial de protección del área afectada por la declaración (art. 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español).

##### - Unidades de ejecución:

El desarrollo de las normas subsidiarias en suelo urbano, podrá realizarse mediante unidades de ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

##### - Estudios de detalle:

Se podrán formular estudios de detalle con la exclusiva finalidad de reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes que ya estuvieran señaladas para el suelo urbano en estas normas subsidiarias.

##### - Planes parciales:

La ejecución de las normas subsidiarias en el suelo apto para urbanizar se realizará mediante el correspondiente Plan parcial.

El contenido y documentación será el establecido en estas normas y como mínimo recogerá lo expresado en la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

##### - Planes especiales:

El Ayuntamiento y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomienda, podrá redactar Planes especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

##### - Proyectos de urbanización:

Para el desarrollo de las determinaciones que estas normas prevean en cuanto a obras de urbanización se redactarán proyectos de urbanización, cuya ejecución podrá realizarse por fases.

El contenido y documentación será el establecido en estas normas subsidiarias y como mínimo recogerá lo expresado en la L.S. y R.P.

#### 0.7.- EDIFICACION EN SUELO URBANO.

En esta clase de suelo podrán edificarse aquellos terrenos que tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

#### 0.8.- FOMENTO DE LA EDIFICACION.

Los propietarios de las fincas en las que existieran construcciones paralizadas, ruinosas o inadecuadas al lugar en que radiquen; o de solares que, por su estado de abandono, sean un peligro manifiesto para la salud e higiene públicas, deberán efectuar las necesarias operaciones de limpieza y desescombro en el plazo de un año, salvo prórroga concedida por el Ayuntamiento.

#### 0.9.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas normas subsidiarias, que resulten disconformes con la ordenación que en ellas figura, serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y la conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlo.

#### 0.10.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras no previstos en estas normas previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, siempre que concurren todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Tener un carácter provisional, es decir naturaleza o finalidad no permanente.

b) No dificulten la ejecución del planeamiento.

c) Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento así lo acuerde. La autorización, aceptada por el propietario, deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

#### 0.11.- LEGISLACION APLICABLE.

Además de los artículos contenidos en las presentes Ordenanzas, serán de aplicación: la legislación sectorial que afecta a los usos del suelo y actividad edificatoria, y la legislación urbanística de rango superior, vigentes. En particular:

- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

(Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio).

- Reglamento de Planeamiento.

(Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, BOE nº 223 de 18-IX).

- Reglamento de Gestión Urbanística.

(Real Decreto 3.228/1978 de 25 de agosto, BOE nº 27 de 31-I-79).

- Reglamento de Disciplina Urbanística.

(Real Decreto 2.187/1978 de 23 de julio, BOE nº 223 de 18-IX).

- Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

(Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, BOE nº 292 de 7 de diciembre).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. BOE nº 80, de 3 de abril.

(Real Decreto legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local. BOE nº 96 y 97 de 22 y 23 de abril).

- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de Noviembre. BOE nº 305 de 22 de diciembre.

- Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

- Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (BOA nº 142 de 7 de diciembre).

#### 1.- RÉGIMEN DEL SUELO.

##### 1.1.- CLASIFICACION DEL SUELO.

##### 1.1.1.- SUELO URBANO.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie, han quedado incluidos en la delimitación definida en los correspondientes planos de estas normas subsidiarias.

##### 1.1.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen el suelo apto para ser urbanizado los señalados como tales en los correspondientes planos de ordenación.

##### 1.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

Forman parte del suelo no urbanizable los demás terrenos del término municipal no incluidos dentro de los apartados anteriores y los espacios a los que se otorga especial protección atendiendo a sus excepcionales valores naturales, forestales, agropecuarios, históricos o culturales o para la defensa del equilibrio ecológico.

#### 2.- SUELO URBANO.

##### 2.1.- CONDICIONES DE USO.

##### 2.1.1.- USOS PREVISTOS.

##### VIVIENDAS.

##### GARAJES.

##### COMERCIOS.

##### SALAS DE REUNION.

##### ESPECTACULOS.

##### HOSTELERIA: Bares, fondas, hoteles, etc.

##### OFICINAS.

##### RELIGIOSOS.

##### CULTURALES.

##### DEPORTIVOS.

##### REPRESENTATIVOS.

##### TALLERES DOMESTICOS.

INDUSTRIAS ARTESANAS: Que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 CV y de 50 dB(A) en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable. En todo caso, nunca deberán superarse, en la vivienda más próxima, los límites establecidos en la NBE-CA-82.

##### 2.1.2.- USOS TOLERADOS.

EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS: con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos o viandantes.

**INDUSTRIALES:** que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la Legislación Vigente para las zonas residenciales.

**ALMACENAMIENTO:** siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

#### 2.1.2.1.- RENOVACION DEL USO.

En los usos considerados como tolerados, se permitirán obras de ampliación y reforma de las instalaciones actuales, así como de ampliación y variación de los sistemas de producción, siempre que estas modificaciones no supongan la inclusión de estos usos en los definidos como prohibidos en estas normas.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en las presentes normas subsidiarias.

#### 2.1.3.- USOS PROHIBIDOS.

Los no incluidos en los anteriores apartados.

Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial, y las pequeñas explotaciones, considerando como tales las comprendidas en el anexo I de la orden conjunta de 8-4-1987. (Ver Ordenanza 4.4. granjas).

Los usos que supongan emisiones de sonido superiores a 50 dB(A) medidos en el interior de la vivienda más próxima.

Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

#### 2.1.4.- USOS EXISTENTES.

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas normas que resultaren, según lo anterior, como prohibidos, se considerarán fuera de ordenación en cuanto a uso.

No podrán realizarse en ellos obras de reforma salvo que estas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por las presentes normas.

#### 2.2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

##### 2.2.1.- ALINEACIONES OFICIALES.

- **ALINEACION:** Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.

- **ANCHO DE VIAL:** Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial.

En las calles, plazas o vías existentes, se define como alineación oficial, la que figura en el plano de alineaciones y rasantes del sistema viario.

Cuando en los planos de ordenación propuestos, se señale expresamente un ancho de vial, se considerará a éste como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

- **RETRANQUEO:** Se denomina retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la fachada, medida según la normal a ambas.

- **DETERMINACION DE ALINEACIONES:** En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los planos.

##### 2.2.2.- PARCELAS.

La unidad mínima de actuación es la parcela.

- **Parcela neta:** Porción de suelo apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

- **Parcela mínima:** La menor superficie de parcela neta admisible a los efectos de parcelación y edificación.

En los solares con una superficie de parcela neta admisible inferior a la exigida en estas normas, en los que se proceda al derribo del edificio existente, la parcela resultante del derribo será considerada parcela mínima.

- **Índice de ocupación:** Porcentaje ocupado en planta por la edificación respecto de la superficie total de la parcela neta.

- **Edificabilidad:** Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida de edificación (m<sup>2</sup>) y la superficie de parcela neta (m<sup>2</sup>). Se expresa en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 2.2.3.- SOLARES.

En el suelo urbano no podrá edificarse hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinan en el Reglamento de Gestión.

A los efectos de estas Ordenanzas, tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1º.- Que además de contar con los servicios señalados en el artículo 1.1, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2º.- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

##### 2.2.4.- FONDO EDIFICABLE.

El Fondo Edificable señalado en el plano de alineaciones y rasantes, deberá ser respetado por las construcciones a realizar en estos lugares que se suelen situar en el límite del suelo urbano.

##### 2.2.5.- TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

- **Edificación aislada:** Es la situada en parcela independiente, siendo todas sus fachadas exentas.

- **Edificación agrupada:** Es la situada en parcelas independientes, en continuidad con otras edificaciones.

- **Edificación en manzana cerrada:** Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornean la manzana y generalmente la totalidad de la superficie de la parcela disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

##### 2.2.6.- PATIO ABIERTO A FACHADA.

Se define como patio abierto a fachada, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

Se permitirá siempre que se cumpla:

a) Que no deje medianerías al descubierto.

b) Que la relación de forma, siendo "p" la profundidad medida desde el plano de fachada y "f" la longitud del frente que abre a la misma, sea "p" < 1,5 "f", expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 metros y el frente mínimo no podrá ser inferior a 3 metros si los testeros son ciegos, ni a 6 metros si los testeros cuentan con huecos.

Cumpliendo con estos requisitos la superficie de estos patios no contará a efectos del conjunto general de la edificabilidad.

c) Cuando estos patios a fachada se proyecten en la zona de Centro Histórico, se deberá asegurar la preservación de la escena urbana mediante los recursos proyectuales necesarios: falsa fachada, etc.

##### 2.2.7.- PATIO INTERIOR.

Patio interior es aquél que tiene su perímetro ocupado por edificación.

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

##### 2.2.8.- ALTURAS.

- **Altura reguladora máxima:** Distancia vertical en metros que pueden alcanzar las edificaciones.

- **Planta:** Cada uno de los espacios entre forjados de la edificación.

- **Número máximo de plantas:** Número de plantas máximo permitido dentro de la altura reguladora.

- **Altura libre de planta:** Distancia en vertical desde el nivel del suelo de cada planta a su nivel de techos.

- **Sótano:** Se entiende como sótano la planta bajo rasante de calle, o de terreno en el caso de edificación aislada. No entra en el cómputo a efectos de edificabilidad.

Su altura mínima será de 2,20 metros libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado inferior, para uso de estacionamiento, y de 2,50 metros para cualquier otro uso permitido.

- **Semisótano:** Se entiende por semisótano los locales que tengan su techo al nivel de 1,00 metros o más sobre el punto más alto de la rasante y su suelo se halle a más de 0,60 metros por debajo de la misma en dicho punto.

Su altura mínima será de 2,20 metros, libres, medidos desde la cara baja de la jácena a la cara alta del forjado inferior, para uso de estacionamiento, y de 2,50 metros para cualquier otro uso permitido.

- **Planta baja:** Se entiende como planta baja aquella cuyo pavimento se encuentra al nivel de la rasante, o a 0,60 metros como máximo por debajo de ésta en su punto más alto.

La altura mínima libre para el uso de vivienda será de 2,50 metros.

- **Aticos no vivideros o graneros:** Se permitirá como nueva planta a añadir a las permitidas siempre que cumpla las siguientes condiciones:

. Que no se manifieste en fachada.

. Que el conjunto del edificio cumpla la altura edificable y sin que en ningún punto supere el plano imaginario del 40% de pendiente a partir de las líneas de fachada.

- **Forma de medir la altura:** La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de base a la cubierta.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectúa de la misma forma señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán se aplicará la fórmula anterior, considerando al conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

Cuando se trate de solares enclavados en manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

##### 2.2.9.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura reguladora máxima, además de las chimeneas, solo se permitirán:

a) La cubierta terminal del edificio de pendiente inferior al 40%. El desván resultante no será habitable, pudiendo ser utilizado, no obstante, como trastero o granero.

b) Los elementos técnicos de las instalaciones.

c) Los remates decorativos de las fachadas.

##### 2.2.10.- SALIENTES Y VUELOS.

Las fachadas serán planas y sólo se permitirán salientes:

- Aleros.
- Balcones.
- Cornisas y molduras.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 metros) medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

- . En las calles menores de 8 metros: 0,40 metros.
- . En las calles de 8 metros o mayores: 0,75 metros.

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

#### 2.2.11.- COMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

A los efectos de edificabilidad únicamente computarán las superficies de las plantas baja y superiores, así como cuerpos volados cerrados.

El semisótano, caso de existir, no computará a no ser que la cara inferior de su techo supere en 1,00 metros cualquier punto de la rasante a fachada, en cuyo caso computará, a efectos de edificabilidad, la parte de su superficie que tenga la cara inferior de su techo 1 metros por encima de la rasante.

#### 2.3.- CONDICIONES HIGIENICAS.

##### 2.3.1.- CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Toda construcción, ya esté destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, al margen de las que específicamente se establecen en las presentes normas o las que se puedan definir en planeamiento que las desarrollen.

##### 2.3.2.- CONDICION DE EXTERIOR EN VIVIENDAS.

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco, que dé frente a una longitud de por lo menos 3 metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla la condición siguiente:

- El diámetro deberá superar la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio y será siempre mayor de 3 metros.

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

##### 2.3.3.- CONDICIONES MINIMAS DE LAS VIVIENDAS.

Toda vivienda contará como mínimo, con cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con inodoro, lavabo y ducha.

##### 2.3.4.- ILUMINACION.

La iluminación será natural en todas las habitaciones vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a 1/8 de la superficie útil en planta.

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces. Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces, estas dimensiones deberán de duplicarse y en ningún caso podrán ser inferiores a la mitad de la fachada. Se entiende que existen segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros del patio, calle o espacio libre, que forme el volumen de ventilación o iluminación.

##### 2.3.5.- DIMENSIONES MINIMAS.

- . Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup>.
- . Dormitorio de dos camas: 10 m<sup>2</sup>.
- . Comedor-cuarto de estar: 14 m<sup>2</sup>.
- . Cocina: 6 m<sup>2</sup>.
- . Cocina-comedor: 14 m<sup>2</sup>.
- . Aseos: 1,5 m<sup>2</sup>.

##### 2.3.6.- SITUACION.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos.

Se permiten viviendas en planta baja siempre que su forjado esté aislado del terreno natural por una cámara de aire o por una cámara de 0,30 centímetros de espesor de materiales hidrófugos.

No se permiten viviendas interiores.

##### 2.3.7.- COMUNICACIONES VERTICALES.

- Zaguanes: Los zaguanes de entrada a edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho sobre mínimo de 2,50 metros hasta el acceso a la escalera.

- Escaleras: Las escaleras de uso común en edificios de vivienda colectiva tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,50 m<sup>2</sup>.

Se permitirá igualmente escaleras con iluminación cenital con las siguientes condiciones:

- a) Superficie iluminación mínima 2/3 de la superficie útil de la caja.
- b) El lado mínimo del ojo de la escalera será 1,10 metros.
- c) Que se garantice suficientemente el sistema de ventilación.

##### 2.3.8.- VENTILACION.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje, cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

##### 2.3.9.- SALIDA DE HUMOS Y GASES.

- Salida de humos: Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras; deberá separarse de éstas mediante material refractario que lo aisle convenientemente y habrá de alejarse especialmente de todo material combustible.

Será obligación del propietario del inmueble mantener limpios los conductos de humos, efectuando dicha limpieza siempre que fuera necesario.

- Salida de gases: En todas las piezas de viviendas o locales en los que puedan producirse gases u olores existirá una red de evacuación de los mismos, estableciéndose chimeneas de conducto de colector y acometidas individuales construidas con piezas prefabricadas según sistema patentado que garantice el perfecto funcionamiento.

##### 2.3.10.- SANEAMIENTO.

Todas las edificaciones que requieran redes de desagüe verterán al alcantarillado intercalando una arqueta sifónica registrable.

Las cubiertas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, irán provistas de canales. Si se tratara de terrazas, las pendientes serán suficientes para que el agua discurra con facilidad y nunca inferior al 2%. En ambos casos las bajantes no podrán verter a la vía pública y deberán ir a la acometida de alcantarillado.

En las plantas bajas cuando no se destinen a vivienda, el Ayuntamiento exigirá la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera preciso la instalación de servicios higiénicos.

##### 2.3.11.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de seis m<sup>2</sup>/puesto de trabajo y un volumen de quince m<sup>3</sup>/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo.

Dispondrán al menos de huecos de ventilación, con una superficie en total igual o mayor a 1/10 de la superficie útil del local.

##### 2.3.12.- LOCALES DESTINADOS A ALOJAMIENTO DE ANIMALES.

Se consideran como actividades no sometidas a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la tenencia de locales destinados a alojamiento de animales, con las limitaciones siguientes:

- a) EQUINOS: Hasta dos.
- b) CERDOS: Hasta dos.
- c) VACAS: Hasta dos.
- d) CABRAS Y OVEJAS: Dos cabezas de cada.
- e) AVES: Hasta quince.
- f) CONEJOS: Seis reproductores y sus crías.

##### 2.3.13.- CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO.

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las actividades permitidas en el artículo anterior, son las siguientes:

1º) El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, que se efectuará diariamente.

2º) El local deberá tener: zócalos impermeables (a base de hormigón o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.

3º) El estiércol será transportado de tal manera que se eviten derrames por la vía pública, al lugar adecuado fuera del casco de la población, salvo que se construya un estercolero en las necesarias condiciones higiénicas, a juicio de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en el interior del patio de la cuadra.

4º) El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya notable molestia para los vecinos.

Cuando por los informes de los Técnicos Sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico sanitarias suficientes, se decretará por el Alcalde la clausura inmediata del local.

##### 2.4.- CONDICIONES ESTETICAS.

###### 2.4.1.- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano rural de acuerdo con su actual estructura.

###### 2.4.2.- OBRAS SOBRE EDIFICIOS DEMOLIDOS.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

###### 2.4.3.- OBRAS DE REFORMA.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter o procedencia.

###### 2.4.4.- MATERIALES.

Como materiales preferentes se aconsejan los existentes en las tipologías predominantes. Cualquier otro material que esté en fachadas, deberá ser revocado y pintado en una única tonalidad. (Ver apartado 2.4.5. de estas Ordenanzas).

**2.4.5.- PINTURAS.**

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes o que mejor se adapten al color predominante del entorno, recomendándose preferentemente los colores blanco u ocre, estando permitido la realización de zócalos en la parte inferior de las fachadas, siempre que el contraste producido con el tono predominante en el edificio no produzca alteraciones estéticas evidentes en el conjunto.

**2.4.6.- MEDIANERIAS.**

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

**2.4.7.- HUECOS.**

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los de las tradicionales.

**2.4.8.- CUBIERTAS.**

Se recomienda la teja árabe o prefabricada de forma y color análogos a las existentes. Aconsejándose el uso de la teja vieja.

Se prohíbe expresamente la colocación de tejas negras y de tono oscuro.

**2.4.9.- CERRAMIENTOS Y VALLADOS.**

Los cerramientos y vallados de los patios a fachada y espacios libres en suelo urbano, podrán ser ciegos hasta dos metros de altura, en cuyo caso deberán cuidar la estética del entorno donde se realicen.

Los materiales deberán ser análogos en calidad y tratamiento a los empleados en la edificación interior.

**2.4.10.- CONSERVACION Y LIMPIEZA.**

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

**2.4.11.- ANUNCIOS Y ROTULOS.**

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas de los monumentos catalogados en estas normas.

Para la instalación de anuncios y rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

**2.5.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION.****2.5.1.- DESARROLLO.**

El desarrollo de estas normas en suelo urbano se realizará mediante las determinaciones contenidas en las mismas o bien a través de estudios de detalle, unidades de ejecución y proyectos de urbanización.

También, y de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Artístico 13/1985 de 25 de junio, deberá redactarse un Plan especial de protección para ordenar el Conjunto Histórico Artístico delimitado.

En tanto en cuanto dicho Plan especial no esté redactado, las ordenanzas de aplicación en dicho ámbito serán las contenidas en estas normas.

**2.5.2.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.**

Según lo previsto en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, deberá realizarse un Plan especial de protección del Conjunto Histórico Artístico, incoado mediante resolución de 12 de junio de 1984.

Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, precisará resolución favorable del órgano competente de la Diputación General de Aragón para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad; parcelaciones ni agregaciones.

**2.5.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.**

Podrán formularse estudios de detalle en suelo urbano según lo previsto en el artículo 14 de la Ley del Suelo y 65 del R.P., con los siguientes objetivos y condiciones:

- Reajustar alineaciones y rasantes en las calles, o vías propuestas por las normas.
- Fijar retranqueos de la edificación.
- Adaptar o reajustar alineaciones.
- Fijar la ordenación concreta de volúmenes pudiendo completar, en su caso, la red de comunicaciones definidas en los planos correspondientes con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca por el propio estudio de detalle.
- Establecer vías peatonales.
- Preservar las masas arbóreas existentes en el interior de determinadas parcelas.

El contenido y documentación será el establecido en el artículo 66 del R.P.

**2.5.4.- UNIDADES DE EJECUCION.**

Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución de las presentes normas para el suelo urbano, y por tanto de reparto de cargas y beneficios a efectos de reparcelación o compensación.

La delimitación de unidades de ejecución permitirá al menos la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

Las actuaciones que por su escasa entidad o por acuerdo mutuo entre los propietarios y el Ayuntamiento, no necesiten reparcelación ni compensación, serán consideradas como actuaciones aisladas.

La modificación de las unidades de ejecución ya delimitadas, cuando proceda, se acordará de oficio por el Ayuntamiento de Borja o a petición de los particulares interesados, previo los trámites de aprobación inicial e información pública durante 15 días.

**2.5.5.- SISTEMA DE ACTUACION.**

La ejecución de las actuaciones que se deriven de estas normas en el suelo urbano podrán realizarse mediante expropiación, según lo establecido en los artículos 143 y siguientes de la Ley de Régimen Local y en su caso mediante contribuciones especiales.

Si se tratara de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada se hará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

No obstante, comprendiendo la escasa complejidad de las actuaciones previstas, así como las dificultades para la gestión urbanística, es aconsejable la utilización de los procedimientos abreviados contemplados en los artículos 115 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**2.5.6.- PROYECTOS DE URBANIZACION.**

Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio o viales, en las áreas de suelo urbano que lo precisen, se utilizarán mediante la formulación de proyectos de urbanización ateniéndose tanto en su redacción como en su tramitación a lo establecido en la legislación urbanística.

No obstante, en su defecto el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción o redactará él mismo proyectos de obras ordinarias que aprobará según la legislación de Régimen Local. (R.P. 67).

**2.5.7.- DOCUMENTACION.**

Los proyectos de urbanización, que serán redactados por técnicos de competencia legal, contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden y plazo de realización.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico administrativas de las obras y servicios.
- Presupuesto de todas las obras y servicios con las correspondientes mediciones y cuadros de precios descompuestos.

Caso de tratarse de proyectos de iniciativa privada, se deberá acompañar de la documentación siguiente:

- Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.
- Previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización propuestas, con indicación de los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de los solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

**2.5.8.- EJECUCION DE LA URBANIZACION.**

Las obras de urbanización podrán ser llevadas a cabo tanto por los propietarios como por el Ayuntamiento, si éste así lo acordara.

En las zonas de suelo urbano ya consolidadas, el Ayuntamiento acordará la ejecución de las obras necesarias para completar los servicios existentes salvo que afecten a una o varias edificaciones concretas, en cuyo caso podría ser llevada a cabo por los propietarios al mismo tiempo que la edificación. El Ayuntamiento podrá así mismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutadas a los propietarios afectados.

En caso de que los propietarios de terrenos comprendidos en zonas sin servicios, incluidas por su grado de consolidación, no acometan las urbanizaciones de los mismos, en orden a asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y edificación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la urbanización repercutiendo posteriormente su costo a los propietarios, mediante contribuciones especiales o bien previo acuerdo entre estos y el Ayuntamiento, mediante cesiones gratuitas de terrenos edificables por parte de los mismos, y con la proporción que se estime compense tales gastos.

**2.5.9.- CESIONES Y URBANIZACION.**

Los propietarios de suelo urbano, deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, jardines públicos o escuelas.
- Costear la urbanización.

El reparto de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, caso de no llegar a un acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento, se efectuará mediante el oportuno proyecto de reparcelación.

Las cesiones obligatorias de terrenos en suelo urbano referidas en estas normas se efectuarán siempre a favor del Ayuntamiento de Borja, al servicio del polígono o unidad de ejecución correspondiente, y se formalizarán a través del correspondiente documento público, mediante el otorgamiento de escritura pública o expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de los acuerdos del Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio del efecto traslativo del dominio sobre dichos terrenos que se produce a favor del Ayuntamiento con anterioridad a dicha formulación.

#### 2.5.10.- COSTES DE LA URBANIZACION.

Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de terrenos afectados son:

- 1º.- Obras de vialidad incluyendo la explanación y el pavimento de calzadas y aceras.
- 2º.- Obras de saneamiento, colectores, acometidas y sumideros.
- 3º.- Suministro de agua, acometida y bocas de riego.
- 4º.- Suministro de electricidad, conducción, distribución y alumbrado público.
- 5º.- Jardinería y arbolado en vías públicas, parques y jardines.
- 6º.- Los costes de los proyectos de urbanización y reparcelación si hubieran sido necesarios.

(R.G.59, 60 y 61).

#### 2.5.11.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán de cargo del Ayuntamiento, una vez se haya efectuado la cesión de aquéllas. (R.G.67).

#### 2.6.- NORMAS DE PROTECCION DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS.

##### 2.6.1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Las presentes normas tienen por objeto, en tanto en cuanto no se redacte y apruebe el Plan especial de protección del Conjunto Histórico Artístico, la protección de los edificios y construcciones catalogados.

El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados: monumentales y de interés arquitectónico y ambiental.

Los grados para la protección establecida como objeto de las presentes normas se definen en los artículos siguientes.

##### 2.6.2.- PROTECCION ACTIVA.

**EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DE INTERES MONUMENTAL (IMO).**

1.- Se incluyen en este grupo los edificios o construcciones declarados o incoados como histórico artísticos, en todas sus categorías, y los que, a juicio del Equipo Redactor, merecen este nivel de protección, sin perjuicio de que en un futuro puedan ser declarados monumentos histórico artísticos por los organismos competentes.

##### 2.- Condiciones de intervención.

Las intervenciones serán de restauración estricta.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieren). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Asimismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios, la Ley del Patrimonio Histórico Artístico.

##### 2.6.3.- PROTECCION PASIVA.

**EDIFICIOS DE INTERES ARQUITECTONICO Y AMBIENTAL (I.A.R.).**

1.- Pertenecen a este grado los edificios y construcciones singulares de gran valor arquitectónico o artístico, considerados urbanísticamente como elementos que han sido los hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana, de estilo único o con intervenciones estilísticas de diferentes épocas integradas en la obra original.

##### 2.- Condiciones de intervención:

Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio.

Se entiende como configuración externa la envolvente volumétrica del edificio y la forma, composición y materiales de sus fachadas y cubiertas.

Se entiende como configuración interna la forma y situación de sus comunicaciones verticales y del sistema estructural.

Cumplido el requisito anterior, se permitirán todas aquéllas obras de rehabilitación necesarias para acomodar estos edificios a los usos que la sociedad o los particulares demanden.

Como quiera que alguno de estos edificios han sufrido alteraciones importantes en su aspecto externo, respecto al estado original, también se permitirán obras para reparar y restituir su estado primitivo, siempre que se justifique mediante la documentación pertinente al caso.

Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas de los medianeros (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Asimismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios, la Ley del Patrimonio Histórico Artístico.

##### 2.6.4.- PROTECCION PREVENTIVA.

Dentro de este grado de protección, se han incluido los siguientes apartados:

- Edificios de interés ambiental (IAM).

- Areas de interés arqueológico.

##### 2.6.4.1.- EDIFICIOS DE INTERES AMBIENTAL (IAM).

1.- Corresponden a este grado, edificios y construcciones que poseen elementos arquitectónicos de gran valor ambiental cuya desaparición supondría una merma importante en el patrimonio cultural del municipio y en la singularidad de su escena urbana.

##### 2.- Condiciones de intervención.

Las obras a ejecutar en estos edificios podrán afectar a la totalidad del mismo con la única excepción de su aspecto y configuración exterior, respetando en todos los casos la envolvente del edificio y la totalidad de su fachada. De esta manera las obras a realizar en su interior podrán alcanzar el grado que hiciera falta para la puesta en uso del mismo, con las únicas limitaciones que imponen las ordenanzas higiénico sanitarias.

##### 2.6.4.2.- AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO.

1.- Se corresponden con las superficies delimitadas por el Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón susceptibles de contener yacimientos arqueológicos a proteger relacionados con el núcleo de la ciudad de Borsau (con la categoría de bien de interés cultural), la necrópolis musulmana de Sayón y el yacimiento celtibérico La Horca II; reflejados en el plano adjunto donde se graffan los elementos catalogados.

##### 2.- Condiciones de intervención.

Respecto a las condiciones de intervención en las áreas de interés arqueológico, deberá cumplirse lo siguiente:

Previamente a la licencia de obras deberá exigirse la realización de una investigación arqueológica que plantee en todos los casos la realización de catas y en el caso de que sus resultados sean positivos, excavaciones arqueológicas que permitan una investigación científica de los restos existentes. En función de la importancia de los restos debe plantearse, previo informe de la Comisión de Patrimonio Provincial de la Diputación General de Aragón, la necesidad o no de su conservación.

La zona I reflejada en el plano de Catálogo de edificios y conjuntos y áreas de interés arqueológico, que tiene la categoría de bien de interés cultural, deberá estar siempre supeditada a las determinaciones del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón.

##### 2.6.5.- CATALOGO DE EDIFICIOS URBANOS.

##### PROTECCION ACTIVA:

- Plaza Virgen de la Peana: Ex Colegiata de Santa María, grado de catalogación IMO.

- C/ San Juan Alta, nº 17, casa de Las Conchas, grado de catalogación IMO.

- Plaza San Francisco, Iglesia de San Miguel, grado de catalogación IMO.

- Yacimientos Arqueológicos, grado de catalogación IMO.

- Castillo y Murallas, grado de catalogación IMO.

- C/ Cervantes, Convento de la Concepción, grado de catalogación IMO.

- Ermita del Calvario, grado de catalogación IMO.

- Plaza Aguilar 3, casa de los Aguilar, grado de catalogación IMO.

- C/ San Bartolomé 23, casa parroquial, grado de catalogación IMO.

##### PROTECCION PASIVA:

- C/ Capuchinos, Iglesia Convento Sancti Spiritus, grado de catalogación IAR.

- Plaza S. Francisco, Convento de Santa Clara, grado de catalogación IAR.

- Ermita de San Jorge, grado de catalogación IAR.

- Plaza Santo Domingo, Convento Santo Domingo, grado de catalogación IAR.

- Ermita del Santo Sepulcro, grado de catalogación IAR.

- Humilladero, grado de catalogación IAR.

- C/ San Bartolomé 16, casa, grado de catalogación IAR.

- Camino de Valdebajil, casa de la Estanca, grado de catalogación IAR.

- Plaza España 1, Casa Consistorial, grado de catalogación IAR.

- C/ Goya 9, casa de los Sánchez del Río, grado de catalogación IAR.

- C/ San Francisco 22, casa-palacio de los Ojeda, grado de catalogación IAR.

- Calle Mayor 12, casa de los Sangil, grado de catalogación IAR.

- C/ José Antonio 9, casa y jardín de los Nogués, grado de catalogación IAR.

- Plaza del Mercado 11, Palacio Navascués, grado de catalogación IAR.

- Avda. Cervantes 1, casa y jardines de los Castejón, grado de catalogación IAR.

- Plaza del Mercado, casa, grado de catalogación IAR.

- Plaza San Francisco, Restos Convento S. Francisco, grado de catalogación IAR.

- Torre del Pederal, grado de catalogación IAR.

- Calle Mayor 46-48, casa, grado de catalogación IAR.

- C/ San Francisco 8-10, casa, grado de catalogación IAR.

- Plaza Virgen de la Peana 5, Antiguo Hospital de Peregrinos, grado de catalogación IAR.

- C/ San Bartolomé 2, casa, grado de catalogación IAR.

- C/ San Francisco 18, casa, grado de catalogación IAR.

- Arcos de San Francisco, de La Carrera y de Sayón, grado de catalogación IAR.

- Pilares votivos, grado de catalogación IAR.

- Santuario de Misericordia, grado de catalogación IAR.

- C/ Ramón y Cajal, Cine Cervantes, grado de catalogación IAR.
  - Plaza Santa María 1, casa, grado de catalogación IAR.
- PROTECCION PREVENTIVA:**
- C/ Espiolla, Lavadero, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 11, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 13, casa, grado de catalogación IAM.
  - Calleja del Rey 6, casa del Rey, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 44, casa de los Lajusticia, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 25, casa, grado de catalogación IAM.
  - Plaza del Mercado 10, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Pérez Montorio 2, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Pruno 8, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 3, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 7, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Concepción 19, casa de los Ferrández, grado de catalogación IAM.
  - Plaza Casanova 2, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Los Tintes 18, casa, grado de catalogación IAM.
  - Plaza España 13, casa del Pósito Municipal, grado de catalogación IAM.
  - C/ José Antonio 16, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Bartolomé 39, Cuartel de Caballería, grado de catalogación IAM.
  - C/ Goya 3, edificio, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 50, edificio, grado de catalogación IAM.
  - Plaza Mercado 8, casa Angulo, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 40, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ José Antonio 10, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 12, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Alfaro Malumbres 4, edificio, grado de catalogación IAM.
  - C/ Alfaro Malumbres 6, edificio, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 1, casa-palacio de los Urbanos, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Bartolomé 20, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Francisco 2-4, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Sayón, Palacio, grado de catalogación IAM.
  - C/ San Bartolomé 25-27, casa, grado de catalogación IAM.
  - Plaza Santo Domingo 2, antigua Posada "La Frauca", grado de catalogación IAM.
  - C/ San Juan Alta 12, casa, grado de catalogación IAM.
  - Plaza del Mercado 7, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Alfaro Malumbres 15, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Alfaro Malumbres 12, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 20, casa, grado de catalogación IAM.
  - C/ Mayor 26, casa, grado de catalogación IAM.
  - Fuente de las Canales, grado de catalogación IAM.
  - C/ Capuchinos, edificios (antiguo Cuartel de la Guardia Civil), grado de catalogación IAM.

- Plaza San Bartolomé, iglesia parroquial de San Bartolomé, grado de catalogación IAM.

- Plaza España, Fuente Central, grado de catalogación IAM.
- Plaza del Carmen, Fuente, grado de catalogación IAM.

#### AREAS DE INTERES ARQUEOLOGICO

- 1.- Núcleo de la ciudad de Borsau.
- 2.- Zona de influencia de la ciudad de Borsau.
- 3.- Necrópolis musulmana de Sayón.
- 4.- Yacimiento celtibérico La Horca II.

#### 2.6.6.- LICENCIAS PARA LA INTERVENCION EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y CONJUNTOS.

Dentro del Conjunto Histórico Artístico declarado según Real Decreto 2323/1982 de 24 de julio, y antes de la aprobación del Plan especial de protección, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico precisará resolución favorable del órgano competente de la Diputación General de Aragón para la protección de los bienes afectados. En todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad; parcelaciones ni agregaciones. En particular:

1)- Las solicitudes de licencia que se efectúen en edificios y construcciones catalogados como interés monumental se someterán al Informe previo y la autorización del órgano competente de la Diputación General de Aragón, sin perjuicio de las competencias legales de otros organismos.

2)- Las solicitudes de licencia que se efectúen en los edificios catalogados de interés arquitectónico y en la áreas de interés arqueológico deberán someterse al previo informe del órgano competente de la Diputación General de Aragón.

#### 2.7.- ORDENANZAS PARTICULARES.

##### NUCLEO URBANO DE BORJA.

###### 2.7.1.- AREA.

Se entiende por área la extensión de suelo cuya estructura urbanística tiene características similares. A efectos de ordenar el proceso de urbanización y el de edificación se definen las áreas siguientes.

###### 2.7.2.- AREA DEL CENTRO HISTORICO.

- Definición: Corresponde a las manzanas más consolidadas y antiguas del núcleo. Sobre un parcelario irregular y de escaso tamaño, los edificios se alinean con la vía pública, formando manzanas cerradas. En tanto en cuanto no se redacte Plan especial de protección, regirán las siguientes Ordenanzas.

- Adecuación al entorno urbanístico: Con carácter general para todas las sustituciones y construcciones de edificios en esta área, será preceptivo la presentación de la nueva fachada enmarcada junto a la de los edificios colindantes, justificando la solución adoptada.

- Pasos cubiertos a nivel calle: Se mantendrán los existentes, con sus dimensiones consolidadas en la actualidad.

- Altura máxima: Con carácter general, la altura de los edificios no podrá exceder de:

. 10 metros, equivalentes a tres plantas.

Excepcionalmente se permitirá una altura de 12 metros, equivalentes a cuatro plantas, para los casos en que el edificio a proyectar se sitúe en un tramo de calle consolidada con edificios de alturas superiores a tres plantas.

- Edificabilidad máxima: Superficie edificable 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima:

. Ocupación en planta baja 100%.

. Ocupación en plantas alzadas 75%.

###### 2.7.3.- ENSANCHE GRADO 1.

Definición: Corresponde a manzanas consolidadas de tipología más regular situadas en las inmediaciones del casco antiguo. Su formación se ha visto limitada por edificios ya existentes y parcelaciones antiguas. El tamaño de la parcela es mayor que el del casco antiguo.

Altura máxima: 10 metros, equivalentes a tres plantas.

Ocupación máxima: Ocupación en planta baja 75%. Ocupación en plantas alzadas 50%.

Edificabilidad máxima: Superficie edificable 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Soportales: Los edificios que se proyecten sobre parcelas que tengan fachada a el PARQUE DE SAN FRANCISCO, deberán realizar un estudio de detalle para ordenar su fachada, incluyendo soportales en planta baja.

###### 2.7.4.- ENSANCHE GRADO 2.

Definición: Comprende los suelos más alejados del Centro Histórico de Borja. Su consolidación parcial se ha realizado con tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada de escasa edificabilidad y baja altura.

Altura máxima: 7 metros, equivalentes a dos plantas.

Edificabilidad: Superficie edificable 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: Ocupación en planta baja 75%. Ocupación en plantas alzadas 50%.

Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

###### 2.7.5.- ZONA DE USO INDUSTRIAL.

Se define como zona industrial el suelo urbano cuyo uso actual o futuro predominante son las actividades industriales o de almacenes que no generen situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad tanto, personal como ambiental o de degradación del medio ambiente.

Para las nuevas implantaciones industriales a realizar sobre estos suelos, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: Comprende la grande y mediana industria sobre parcela mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) por establecimiento.

- Categoría 2: Comprende la pequeña industria y almacenes sobre parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) por establecimiento.

- Usos compatibles:

- 1) Vivienda unifamiliar con destino a guardas, vigilantes, etc., de la fábrica.
- 2) Comercial.

3) Oficinas, equipamientos y servicios, permitiéndose los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

- Limitaciones volumétricas:

. Altura máxima permitida 12 metros.

En el cómputo de la altura reguladora máxima no se incluye el de las alturas de las chimeneas, antenas y aparejos e instalaciones especiales conexas con la función de las industrias que no supongan incremento de la edificabilidad permitida.

. Ocupación máxima de parcela 60%.

. Edificabilidad neta industrial:

En volumen 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En superficie 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### 2.7.6.- EQUIPAMIENTO URBANO.

Con carácter general en este tipo de suelos, la edificabilidad máxima será la adecuada a los fines que se pretendan conseguir, con objeto de dotar de equipamiento comunitario al municipio, debiendo justificarse en cada caso.

No obstante, se recomienda su adecuación volumétrica con el entorno circundante.

###### 2.7.7.- ZONAS VERDES.

En este tipo de suelos, se incluyen parques, jardines y espacios libres en los que está prohibida toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones de una planta de altura y superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, o equipamientos comunitarios debidamente justificados.

###### 2.8.- NUCLEO URBANO DE VALTURERA(\*).

(\* Aprobado como Anexo (documento de cumplimiento de prescripciones) al texto refundido de las NN.SS de planeamiento municipal de Borja por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 2 de febrero de 1995 por el que se dieron por cumplidas las deficiencias señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva de las NN.SS de planeamiento de fecha 4 de marzo de 1993 y del texto refundido de fecha 16 de diciembre de 1993.

Corresponde a los suelos consolidados por la edificación formando manzanas de tipología irregular limítrofes con el núcleo urbano de Maleján.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN:

Altura máxima: 10 metros equivalentes a tres plantas.

Ocupación máxima:

. Ocupación en planta baja 75%.

. Ocupación en plantas alzadas 50%.

Edificabilidad máxima: Superficie edificable 1 75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 2.8.1.- NUCLEO URBANO SANTUARIO DE MISERICORDIA (\*).

(\* ) NOTA: Aprobado como anexo (documento de cumplimiento de prescripciones) al texto refundido de las NN.SS de planeamiento municipal de Borja por acuerdo de la C.P.O.T. de fecha 2 de febrero de 1995 por el que se dieron por cumplidas las deficiencias señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva de las NN.SS de planeamiento de fecha 4 de marzo de 1993 y del texto refundido de fecha 16 de diciembre de 1993.

#### DEFINICION:

Suelos calificados como urbanos por el Plan de ordenación del Santuario de Nuestra Señora de Misericordia. Consolidados por la edificación y/o los servicios en la actualidad.

#### CONDICIONES DE USO:

. Uso predominante: Residencial.

. Usos compatibles: Equipamiento urbano, servicios, hotelero y comercial.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN:

. Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada.

. Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 700 m<sup>2</sup>, a excepción de las de menor superficie consolidadas con anterioridad a la aprobación de estas normas (ver plano de ordenación).

. Ocupación máxima: La ocupación máxima por parcela no podrá exceder del 25%, a excepción de las consolidadas con anterioridad a la aprobación de estas normas (ver plano de ordenación).

. Separación mínima a linderos: La separación mínima a linderos será de 5 metros, a excepción de las consolidadas con anterioridad a la aprobación de estas normas (ver plano de ordenación).

Edificabilidad máxima: Volumen edificable: 0 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Con carácter general, la altura de los edificios no podrá exceder de 7 metros.

#### UNIDAD DE EJECUCION:

Para todo el área del Santuario de Misericordia, se ha definido una unidad de ejecución de forma que se permita el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

#### SISTEMA DE ACTUACION:

La unidad de ejecución que abarca todo el suelo urbano delimitado, se desarrollará por el sistema de compensación, de acuerdo con los requisitos y el procedimiento establecidos en el artículo 157 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### CONSERVACION DE LA URBANIZACION:

La conservación de la urbanización correrá a cargo de los propietarios, siendo obligatorio a tal efecto, la constitución de la correspondiente entidad urbanística de conservación de la urbanización.

#### NORMATIVA DE PROTECCION DEL ARBOLADO:

En el suelo urbano delimitado del Santuario de Misericordia, se prohíbe la corta de árbol alguno sin previa licencia municipal.

En todo caso queda prohibida la corta de agrupaciones con más de cinco árboles que constituyan masa arbórea y un mismo ambiente ecológico expresado en la generación de un microclima en su entorno, permitiéndose exclusivamente en casos excepcionales y siempre mediante la presentación de un estudio de detalle que justifique adecuadamente la necesidad de esta corta y, en su caso, la obligatoriedad de plantar en otro lugar de la misma parcela un número de árboles igual o superior al doble de los cortados, cuyo desarrollo permita recuperar y mejorar a medio plazo las condiciones ambientales originales en el nuevo emplazamiento.

A los efectos de esta Ordenanza, se considerarán incluidos en la denominación estrato arbóreo a los árboles que superen los 3 metros de altura.

#### 2.9.- SUELO APTO PARA URBANIZAR(\*).

(\* ) NOTA: Aprobado como anexo (documento de cumplimiento de prescripciones) al texto refundido de las NN.SS de planeamiento municipal de Borja por acuerdo de la C.P.O.T. de fecha 2 de Febrero de 1995 por el que se dieron por cumplidas las deficiencias señaladas en los acuerdos de aprobación definitiva de las NN.SS de planeamiento de fecha de 4 de Marzo de 1993 y del texto refundido de fecha 16 de Diciembre de 1993.

#### 2.9.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

##### DELIMITACION:

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos incluidos dentro del perímetro señalado en los planos de ordenación del presente documento.

##### DESARROLLO:

El suelo apto para urbanizar se realizará mediante planes parciales de ordenación, que contendrán las siguientes determinaciones:

a) Reglamentación, a nivel de ordenanzas, de los usos en lo preciso para completar la regulación contenida en este apartado.

b) Ajuste, precisión o corrección de la división en zonas en lo que resulte necesario para completar las determinaciones de las normas subsidiarias.

c) División en polígonos para la ejecución del planeamiento.

d) Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos, así como los dedicados al recreo y expansión.

e) Emplazamiento para dotaciones comunitarias y en general, para servicios de interés público y social.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las normas.

g) Señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

h) Espacios para estacionamiento y aparcamiento.

i) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

k) Desarrollo preciso de las restantes determinaciones de estas normas subsidiarias.

Asimismo, establecerán las precisiones necesarias para dar cumplimiento a la normativa de aplicación de la Ley de Carreteras y su Reglamento.

#### AREAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR:

Estas normas subsidiarias delimitan y fijan en el suelo apto para urbanizar las siguientes áreas para su posterior ejecución mediante los correspondientes planes parciales:

1) AREA DE USO RESIDENCIAL.

2) DOS AREAS DE USO INDUSTRIAL.

Los límites de estas áreas, representadas en los planos de ordenación, podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales con arreglo a los siguientes criterios:

a) Que el ajuste esté motivado por la adecuación de los límites a:

. Alineaciones vigentes.

. Accidentes topográficos del terreno.

. Límites de propiedad.

. Existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) Que no suponga variación de la superficie en más o en menos de un 5% respecto de los delimitados en los planos de ordenación.

#### 2.9.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL.

##### DELIMITACION:

Se ha señalado como suelo apto para urbanizar de uso residencial, el área incluida dentro del perímetro señalado en los planos de ordenación junto a la carretera nacional 122, entre el actual polideportivo y la gasolinera existente.

##### SUPERFICIE TOTAL:

La superficie total estimada es de 13,865 Hectáreas.

##### SISTEMAS GENERALES:

La estructura general y orgánica del territorio se complementará a nivel de suelo apto para urbanizar con los sistemas locales siguientes:

a) Sistemas de comunicación:

. Vías de penetración desde la carretera.

. Vías de conexión con el suelo urbano.

b) Sistemas de espacios libres.

c) Sistema de Equipamiento Comunitario.

##### USO GLOBAL:

El uso principal será el residencial, con vivienda unifamiliar de baja densidad. Las tipologías edificatorias podrán ser: aisladas, pareadas y adosadas.

##### NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:

30 Viviendas por hectárea bruta.

Las cesiones y dotaciones de equipo urbano deberán ser definidas por el Plan o planes parciales que desarrollen estos suelos, y siempre de acuerdo con el T.R.L.S. y los Reglamentos que lo desarrollen.

##### AREAS DE REPARTO:

Se ha delimitado una sola área de reparto para el suelo apto para urbanizar de uso residencial.

##### APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento tipo estimado es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### COEFICIENTE DE PONDERACION:

Dado el carácter homogéneo de este área, se ha definido un coeficiente de ponderación igual a la unidad.

##### SISTEMA DE ACTUACION:

La unidad de ejecución correspondiente del suelo apto para urbanizar de uso residencial se realizará mediante el sistema de compensación, de acuerdo a los requisitos y el procedimiento establecidos en los artículos 157 y siguientes del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### 2.9.3.- SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO INDUSTRIAL.

##### DEFINICION:

Dentro de los suelos clasificados, se han señalado dos áreas de suelo apto para urbanizar previstas predominantemente para actividades industriales y almacenes que no generen situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad, tanto personal como ambiental o de degradación del medio ambiente.

Con arreglo a sus características, se establecen, dentro de cada área, las siguientes categorías:

- Categoría 1: Comprende la grande y mediana industria sobre parcela mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) por establecimiento.

- Categoría 2: Comprende la pequeña industria y almacenes sobre parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) por establecimiento.

##### USOS Y ACTIVIDADES:

Estas áreas industriales que se ordenarán a nivel de detalle mediante los correspondientes planes parciales, con sujeción a las determinaciones de estas



normas subsidiarias, deberá prever la ubicación de actividades de categoría 1 (grande y mediana industria) y actividades de categoría 2 (pequeña industria y almacenes) en la proporción que, al estudiar el planeamiento parcial, responda a las necesidades de la demanda de suelo.

#### RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES:

En los planes parciales que se desarrollen en todo el ámbito del suelo apto para urbanizar se harán como mínimo las reservas correspondientes a la unidad básica contemplada en el artículo II del anexo al Reglamento de Planeamiento, fijándose las siguientes previsiones mínimas:

- Red viaria y aparcamientos 16%.

En el caso de los aparcamientos, el módulo mínimo de reserva es de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

- Espacios libres de dominio y uso público 10%.

- Equipamiento urbano 4%.

- Industrial neto 65%.

#### LIMITACIONES VOLUMETRICAS:

- Altura máxima permitida 12 metros.

En el cómputo de la altura reguladora máxima no se incluyen el de las alturas de las chimeneas, antenas y aparejos e instalaciones especiales conexas con la función de las industrias que no supongan incremento de la edificabilidad permitida.

- Ocupación máxima de parcela 60%.

- Edificabilidad neta industrial 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### AREAS DE REPARTO:

Se han definido dos áreas de reparto para el suelo apto para urbanizar de uso industrial, delimitadas en los correspondientes planos de ordenación.

#### APROVECHAMIENTO TIPO:

El aprovechamiento tipo estimado para cada una de las dos áreas de reparto es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### COEFICIENTE DE PONDERACION:

Dado el carácter homogéneo de cada una de estas áreas de reparto, se ha definido un coeficiente de ponderación igual a la unidad.

#### SISTEMA DE ACTUACION:

Las dos unidades de ejecución correspondientes a cada área del suelo apto para urbanizar de uso industrial, se realizarán mediante el sistema de COOPERACION, de acuerdo a los requisitos y el procedimiento establecidos en los artículos 162 y siguientes del T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### 3.- SUELO NO URBANIZABLE.

##### 3.1.- DISPOSICIONES COMUNES.

##### 3.1.1.- DELIMITACION Y CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Lo constituirán las zonas del término municipal que deben ser preservadas inicialmente del proceso de desarrollo urbano con medidas encaminadas a evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza. Sus límites vienen establecidos en los planos de ordenación correspondientes.

Se han distinguido, en estas normas subsidiarias, dos categorías (R.P.93.1h):

- Suelo no urbanizable de Protección Especial:

Las tres zonas delimitadas en el plano de ordenación 0-3 son las siguientes:

- Bosques mediterráneos de pino y carrasca, sus zonas de influencia y ecotonos en la Muela de Borja y el Alto de la Selva.

- Vegetación de ribera y materiales aluviales ligados al cauce del río Huecha.

- La Estanca de Borja y vegetación litoral asociada a esta zona húmeda.

Además, se han incluido en el plano 0-3 los yacimientos arqueológicos y paleontológicos incorporados por el Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón.

- Suelo no urbanizable genérico:

Lo constituirán el resto de los suelos no urbanizables, estando sometidos al régimen general establecido en la Ley del Suelo y en las presentes Ordenanzas.

##### 3.1.2.- PARCELACIONES URBANISTICAS.

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

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

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria que fija para el grupo de municipios que engloba a Borja según la Orden Ministerial (Agricultura, de 27 de mayo de 1958) las siguientes unidades mínimas de cultivo:

a) En secano: 2,00 hectáreas (20.000 m<sup>2</sup>).

b) En regadío: 0,25 hectáreas (2.500 m<sup>2</sup>).

En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que, amparadas en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada parcial o temporalmente por usos que impliquen transformación de su naturaleza rústica, o que presenten indicios de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas encubiertas.

##### 3.2.- CONDICIONES DE USO.

##### 3.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística, permitiéndose únicamente su utilización para los siguientes usos y actividades:

1.- Usos vinculados a explotaciones agrarias.

Son usos vinculados a explotaciones agrarias los usos agrarios de carácter productivo tales como el cultivo agrícola, ya sea de secano o de regadío, y las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agrarios reseñados anteriormente estarán exentos de licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan, y de las limitaciones que se deriven de la inclusión de los terrenos en ámbitos de suelo protegido.

Son usos agrarios sujetos a licencia urbanística las dependencias de la propia explotación, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.

Se consideran también dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta.

Se asimilan a las explotaciones agrarias las forestales, con las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional.

A estos efectos se considerarán profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario, y se dediquen de manera efectiva y directa a la explotación, y las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

También tendrán esta consideración los organismos públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las organizaciones profesionales agrarias.

2.- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

a) Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas los siguientes:

- Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable, entendiéndose por tales las relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras.

- Las construcciones e instalaciones provisionales fundamentalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.

- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se incluyen las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

b).- Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las carreteras los talleres de reparación de automóviles y bicicletas y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero con limitación de cincuenta camas, y el uso de restaurantes y bares con limitación de cien plazas de comedor o ciento veinte metros cuadrados de superficie destinada al público.

Excepcionalmente y vinculado a estos mismos usos, se admite la actividad de pequeño comercio.

Será en todo caso aplicable a los usos mencionados anteriormente la regla de no formación de núcleo de población.

3.- Usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural.

Se consideran usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural, a los efectos de la tramitación prevista en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, los siguientes:

a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo.

b) Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.

c) Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.

d) Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales.

e) Las piscifactorías.

f) Los mataderos.

g) Las actividades extractivas, graveras, canteras y minas.

- h) Los depósitos de áridos y combustibles.
- i) Las actividades industriales que requieran alejamiento de núcleos urbanos y no puedan emplazarse en polígonos industriales.
- j) Los vertederos de residuos y las chatarrerías.
- k) Los campamentos de turismo y áreas recreativas.
- l) Las instalaciones deportivas.

11).- Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

4.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo.

Todas estas construcciones deberán adecuarse a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, con el fin de su integración con el entorno.

#### - ZONA DE BODEGAS.

. Definición: Suelos situados al noroeste del núcleo urbano de Borja y al norte del núcleo de Valturera.

Tradicionalmente son áreas destinadas para uso de bodegas, excavadas en el terreno, expresándose únicamente al exterior mediante la puerta de entrada, más o menos adornada. Con excepción de algún caso aislado, las citadas bodegas no presentan ninguna construcción al exterior.

. Condiciones de uso:

Usos permitidos: El actual para bodegas.

Usos prohibidos: Todos los restantes, quedando expresamente prohibido el uso residencial.

. Obras permitidas: Sólo aquellas relacionadas con el mantenimiento de las instalaciones actuales. Se permite la construcción de nuevas bodegas con análogos características a las existentes.

. Obras prohibidas: No se permite la construcción de cubiertas cerradas junto a la entrada de las bodegas, ni construcciones anejas que se manifiesten al exterior, por encima de la rasante natural del terreno.

#### - OTROS USOS:

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el suelo no urbanizable genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación Municipal, en primera instancia, y los organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

#### 3.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECIAL.

En esta clase de suelo se prohíbe expresamente la construcción de edificios e instalaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

Con carácter específico, y atendiendo a las zonas en que se ha dividido esta clase de suelo, será de aplicación lo siguiente:

- Bosques mediterráneos de pino y carrasca, sus zonas de influencia y ecotonos en la Muela de Borja y el Alto de la Selva.

El uso dominante es el aprovechamiento forestal debidamente ordenado, de forma compatible con la conservación de la naturaleza.

Son usos compatibles:

1).- Los de repoblación forestal y la implantación de praderas y pastizales, así como las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

2).- Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3).- También se consideran compatibles las pequeñas áreas recreativas y usos dotacionales públicos que necesariamente deban emplazarse en esta categoría de suelo no urbanizable.

En este tipo de suelo, queda expresamente prohibida la vivienda unifamiliar aislada de uso residencial y el resto de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Vegetación de ribera y materiales aluviales ligados al cauce del río Huecha.

Son usos dominantes los aprovechamientos agrarios tradicionales en sus márgenes, tendiendo a la protección de los sotos de ribera y vegetación asociada existente.

Se consideran usos compatibles:

1) Las dependencias ligadas a las explotaciones agrícolas, siempre que se justifique la necesidad de su implantación junto al uso al que se vincule.

2) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo.

3) Se permite el uso de vivienda familiar, siempre que la edificación presente unas condiciones de aislamiento y en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, en los siguientes casos:

- Que forme parte de una explotación agraria, previa justificación de la condición de agricultor profesional y certificación administrativa de la existencia de la explotación familiar agraria expedida por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón.

- Se admite también la vivienda vinculada a otro uso permitido, en la proporción de una vivienda por cada uso, cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de su implantación junto al uso al que se vincula.

Las construcciones y edificaciones existentes antes de la entrada en vigor de estas normas subsidiarias, tendrán la consideración de usos tolerados

puediendo autorizarse la ejecución de obras de reforma y mejoras que no lleven asociadas aumento de volumen.

- La Estanca de Borja y vegetación litoral asociada.

Son usos dominantes los agrarios tradicionales en las riberas lacustres, siempre que sean compatibles con la conservación y protección de la vegetación litoral de gran interés botánico y como biotopo.

Se prohíbe expresamente el resto de los usos permitidos en suelo no urbanizable, salvo las instalaciones y obras necesarias para dotar de servicio a la actual infraestructura de regadío ligada a esta balsa de regulación.

- Superficies cultivadas en regadío.

Son usos dominantes los aprovechamientos agrícolas propios de estas superficies regables.

Se consideran usos compatibles:

1) Las dependencias ligadas a las explotaciones agrícolas, siempre que se justifique la necesidad de su implantación junto al uso al que se vincule.

2) Construcciones e instalaciones para el servicio de las infraestructuras de riego ligadas a estas superficies.

3) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo.

Se prohíbe expresamente, en esta categoría de suelo no urbanizable, las edificaciones y construcciones de uso residencial.

- Yacimientos arqueológicos.

Del grupo de yacimientos que se incluyen en el listado que aparece a continuación, el único que se encuentra incoado como bien de interés cultural (7 y 9 de abril de 1981) es el de Moncín.

Los yacimientos arqueológicos a proteger en el municipio de Borja, así como la numeración seguida también en la expresión gráfica correspondiente en el plano 0-3, son los siguientes:

1.- Vulcasacos II. Yacimiento romano.

2.- La Yedra de Arbolitas. Yacimiento de la Edad del Bronce-Hierro.

3.- La Nora. Yacimiento romano.

4.- Peña Higuera. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

5.- El Portillo de Vera. Yacimiento de la Edad del Bronce.

6.- El Pozo del Tío Cano. Yacimiento visigodo.

7.- Priñén I. Yacimiento romano.

8.- Priñén II. Yacimiento romano.

9.- El Puntal del Peñasco. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

10.- Quiñones I. Yacimiento romano.

11.- Quiñones II. Yacimiento romano.

12.- El Redondillo. Yacimiento de la Edad del Bronce-Hierro.

13.- La Retuerta I. Yacimiento romano.

14.- La Retuerta II. Yacimiento romano.

15.- Ribas. Yacimiento romano y medieval.

16.- Valturera. Yacimiento medieval.

17.- Cuencas. Yacimiento romano.

18.- Cueva de Arbolitas. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

19.- Moncín y Cueva de Moncín. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

20.- El Estrechuelo. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

21.- La Lafa. Yacimiento romano.

22.- Cueva de Majaladares. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

23.- Medina. Yacimiento eneolítico-Edad del Bronce.

24.- El Noguera. Yacimiento medieval.

25.- El Campo. Yacimiento romano.

26.- Cervera. Yacimiento romano.

27.- La Clar. Yacimiento romano.

28.- La Cogullota. Yacimiento de la Edad del Bronce.

29.- El Abrevador. Yacimiento romano.

30.- La Atalaya. Yacimiento de la Edad del Bronce.

31.- Cabez del Moro. Yacimiento romano.

La inclusión de todos ellos en esta categoría de suelo no urbanizable de protección especial es para asegurar su conservación frente a obras públicas y privadas que pudieran amenazar su perduración.

Estos enclaves señalados en el plano 0-3 adjunto, deberán tenerse en cuenta a la hora de concesión de licencia de obras que afecten al subsuelo, para que éstos no coincidan con los yacimientos. Su localización cartográfica es orientativa, dado el escaso detalle de la escala utilizada.

- Yacimiento arqueológico "Moncín".

Como bien de interés cultural, se califica como zona de protección activa. La determinación de las actuaciones que fuera posible ejecutar en él estará sujeta al informe y decisión del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón.

- Yacimiento paleontológico "Maleján".

Yacimiento paleontológico que se localiza en el Barranco de Torralba, denominándose "Maleján" (Pérez et al. 1991) y apareciendo en el mismo restos de micromamíferos. Su delimitación se ha incluido en el plano 0-3 adjunto.

Las condiciones de intervención en estos suelos serán las mismas que se han adoptado para los yacimientos arqueológicos.

#### 3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

##### 3.3.1.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

Se considera núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente pró-

ximas que sean susceptibles de necesitar uno o más servicios urbanísticos comunes y puedan ser generadoras de requerimientos y necesidades asistenciales.

### 3.3.2.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE PUEDEN DAR LUGAR A LA FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Las condiciones objetivas que pueden suponer peligro de formación de núcleo de población, y que deberán tenerse en cuenta para su valoración global a la hora de decidir la concesión o no de licencia en suelo no urbanizable, son las siguientes:

- a.- Cualquier parcelación de terrenos.
- b.- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones, tales como:
  - Agua para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal, acequias, etc.
  - Red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales.
  - Red eléctrica de baja tensión.
  - Acceso rodado.
- c.- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo rústico.
- d.- Existencia de equipamientos socio-culturales, deportivos, etc., en sus inmediaciones.
- e.- Existencia en el suelo no urbanizable de viviendas unifamiliares aisladas en un número igual o mayor de tres (3) dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 metros.

### 3.3.3.- CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR LA VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Con el fin de evitar la formación de núcleo de población en suelo no urbanizable genérico, se establecen las siguientes condiciones que deberán cumplir las viviendas unifamiliares que excepcionalmente se autoricen en este tipo de suelo:

- a.- Condición de aislada.
  - Parcela mínima: En cuanto a medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo y de los demás recursos naturales, así como sentar las bases sobre las que se fijarán los criterios para la condición de aislada de la edificación, se regula lo siguiente:

1º.- Parcela mínima: 1,0 hectáreas (10.000 m<sup>2</sup>).

2º.- Se excluyen de la regulación de parcela mínima todos los suelos con aprovechamientos agrícolas de regadío y los que estas normas califican como protegidos, en los que queda prohibida expresamente la vivienda unifamiliar aislada, salvo las excepciones reguladas en el artículo 3.2.2.

b.- Condiciones de la edificación.

- Adaptación al ambiente rural: Las edificaciones que se sitúen en el suelo no urbanizable deberán adecuarse al ambiente rural en que se sitúen, adoptando la tipología dominante en la zona.

- Altura máxima: La altura máxima, en el punto más desfavorable, será de 7 metros. El número de plantas permitido será de dos, incluyendo la planta baja.

- Condiciones higiénico-sanitarias: A estos efectos serán aplicables las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de suelo urbano correspondientes.

c.- Servicios a la parcela.

- Acceso a la parcela: La parcela deberá ser accesible para turismos, con independencia de que el acceso se encuentre o no pavimentado.

- Abastecimiento de agua: Podrán permitirse captaciones propias, de acuerdo con lo expuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, y siempre que se asegure su calidad según lo dispuesto en el Real Decreto de 18 de Junio de 1982.

- Evacuación de aguas: No se permitirá el vertido de aguas residuales sin su previa depuración.

En todo caso, y previo a la obtención de licencia, se estará a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes de la Ley de Aguas.

d.- Prohibiciones: Se prohíbe expresamente el uso de vivienda unifamiliar aislada en los suelos no urbanizables protegidos.

### 3.4.- GRANJAS.

#### 3.4.1.- DISTANCIAS MINIMAS.(\*)

(\*) NOTA: Instrucción Publicada en el BOA nº 50, de fecha 4-5-87, Orden de 8-4-87.

En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a la normativa vigente en la Instrucción de la Diputación General de Aragón de 8-4-87.

#### ANEXO I.- CLASIFICACION DE INSTALACIONES GANADERAS.

##### (Nº CABEZAS).

- Ovino y caprino: pequeña explotación hasta 100 , explotación industrial más de 100.
- Vacuno:
  - . Vacas: pequeña explotación hasta 10, explotación industrial más de 10.
  - . Terneros: pequeña explotación hasta 30, explotación industrial más de 30.
  - Porcino:
    - . Reproductoras: pequeña explotación hasta 10, explotación industrial más de 10.
    - . Cebo: pequeña explotación hasta 50, explotación industrial más de 50.
    - Conejos: reproductoras pequeña explotación hasta 30, explotación industrial más de 30.
    - Aves:

- . Puesta: pequeña explotación hasta 50, explotación industrial más de 50.
  - . Carne: pequeña explotación hasta 200, explotación industrial más de 200.
- ANEXO II.- CUADRO DE DISTANCIAS MINIMAS DE LAS INSTALACIONES GANADERAS A NUCLEOS URBANOS.

(en metros).

#### 1.- NUCLEOS EMINENTEMENTE AGRICOLAS Y GANADEROS:

- Ovino-caprino: pequeña explotación 100, explotación industrial 200.
- Vacuno: pequeña explotación 200, explotación industrial 300.
- Equidos: pequeña explotación 200, explotación industrial 300.
- Porcino: pequeña explotación 250, explotación industrial 400.
- Aves: pequeña explotación 125, explotación industrial 250.
- Conejos: pequeña explotación 100 , explotación industrial 200.
- A peletería: pequeña explotación 100, explotación industrial 200.
- Colmenas: pequeña explotación 1.000, explotación industrial 1.000.
- Perros: pequeña explotación 1.000, explotación industrial 1.000.

#### 2.- NUCLEOS DE MAS DE 5.000 HABITANTES DE DERECHO.

- Ovino-caprino: pequeña explotación 150, explotación industrial 300.
- Vacuno: pequeña explotación 300, explotación industrial 450.
- Equidos: pequeña explotación 300, explotación industrial 450.
- Porcino: pequeña explotación 375, explotación industrial 600.
- Aves: pequeña explotación 175, explotación industrial 375.
- Conejos: pequeña explotación 150, explotación industrial 300.
- A peletería: pequeña explotación 150 , explotación industrial 300.
- Colmenas: pequeña explotación 1.000, explotación industrial 1.000.
- Perros: pequeña explotación 1.000, explotación industrial 1.000.

En las explotaciones mixtas, las distancias mínimas se fijarán en función de la especie más restrictiva.

#### ANEXO III.- EXPLOTACIONES DOMESTICAS.

- Ovino-caprino: Hasta 2 cabezas.
- Vacuno: Hasta 2 cabezas.
- Porcino: Reproductoras o de cebo hasta 2.
- Conejos: Hasta 10.
- Aves: Hasta 15.
- Equidos: Hasta 2.

### 3.4.2.- CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO.

Ver artículo 2.3.13 de las Ordenanzas en suelo urbano, y 3.4.1 de las Ordenanzas en suelo no urbanizable.

#### 4.- NORMAS DE PROTECCION.

##### 4.1.- PROTECCION GENERAL DEL TERRITORIO.

##### 4.1.1.- PROTECCION DE LA RED DE CARRETERAS.

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

No tendrán la consideración de carreteras:

a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de sus titulares.

b) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

La red de carreteras queda regulada por la actual Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, según Real Decreto 1.073/1977 de 8 de febrero.

El suelo situado a ambos márgenes de las carreteras queda dividido en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección.

- Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

- Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En todo caso, el órgano administrativo del que dependa la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- Zona de afección:

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en las carreteras estatales y 30 metros en las restantes, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras, instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano administrativo del que dependa la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido para travesías y redes arteriales.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

- Línea de edificación:

Ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras estatales y a 18 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los planos 0-2.

4.1.2.- PROTECCION DE VIAS PECUARIAS Y CAMINOS RURALES.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 22/1974, de 27 de junio, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 2.876/1978. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de éstas sobre terrenos colindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de ocho metros (8 metros) del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, no se podrán ocupar con cultivos o plantaciones y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de la misma, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien si constituye la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de ésta sobre terrenos colindantes con ella no podrán realizarse a distancias menores de ocho metros (8 metros).

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, cinco metros (5 metros) del eje del camino, o tres metros (3 metros) del borde del pavimento si éste existiese.

Se prestará especial atención a aquellos caminos y senderos que han constituido históricamente el acceso a puntos destacados del territorio por su valor naturalístico, en cuyo caso los cierres protectores del ganado deberán de ser franqueables para personas a pie.

4.1.3.- PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTE DE ENERGIA.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión, estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de Marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, serán las siguientes:

— Sobre puntos accesibles a personas:

$$3,3 + \frac{V}{100} \text{ metros, con un mínimo de 5 metros.}$$

— Sobre puntos no accesibles a personas:

$$3,3 + \frac{V}{150} \text{ metros, con un mínimo de 4 metros.}$$

— En el caso de masas de arbolado:

$$1,5 + \frac{V}{150} \text{ metros, con un mínimo de 2 metros.}$$

(V = Tensión de la línea en kV).

4.1.4.- OTROS TENDIDOS AEREOS.

Las servidumbres para la protección de las líneas telefónicas y telegráficas están contempladas en la Ley de 17 de marzo de 1976 sobre expropiación forzosa e imposición de servidumbres de paso de líneas, cables y haces hertzianas para los servicios de Telecomunicación y Radiodifusión del Estado.

4.1.5.- PROTECCION DEL RECURSO AGUA.

La protección del recurso agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en la Ley de Aguas de 29/1985, de 2 de agosto, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

- Cauces, riberas y márgenes fluviales:

Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una ZONA DE SERVIDUMBRE de cinco metros de anchura.

b) A una ZONA DE POLICIA de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce.

La zona de servidumbre será de uso público, y las actividades que se desarrollen en la misma requerirán autorización administrativa previa del organismo de cuenca, excluyendo de la misma las obras de edificación, que sólo se autorizarán en casos muy justificados y previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. En todo caso, queda prohibida la edificación de uso residencial.

En la zona de policía, y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Para la ejecución de cualquier tipo de construcción se requerirá la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

- Protección de los acuíferos:

Se entiende por acuífero aquellas formaciones geológicas que contienen agua, o la han contenido, y por los cuales el agua puede fluir.

Al margen de lo señalado en otros apartados de estas normas, quedan prohibidas todas aquellas instalaciones o actividades que supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos. Cualquier captación de aguas deberá contar con la autorización del organismo de cuenca.

- Protección de la vegetación ripícola:

La red fluvial provincial incluye, además de las unidades físicas ya delimitadas, masas de vegetación natural paralelas al cauce y orlando lagos, lagunas y zonas encharcadizas, cuya composición está basada fundamentalmente en especies que requieren para su existencia la humedad edáfica continua que aportan los sistemas fluviales y lagunares.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, además de la modificación, alteración, quema o deterioro de los sotos, salguerales, carrizales, juncales y toda vegetación natural de ribera que conlleve un cambio de uso de estas zonas de tan importante papel ecológico.

- Extracción de materiales:

La extracción de áridos, o cualquier materia, en terrenos de dominio público y en las zonas de policía de cauces, requerirán autorización administrativa, que se transmitirán a través de los artículos 52 al 54 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe la extracción de materiales fuera de los cauces de cualquier heterometría existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

- Contaminación:

Se entiende por contaminación la acción y el efecto de introducir materias o formas de energía, o introducir condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración física o química de la calidad del agua en su estado natural y que impida sus usos posteriores o su función ecológica.

Al respecto, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, así como la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación y alteración de los cauces, lagos, lagunas y embalses, y sus márgenes.

4.1.6.- PROTECCION DE LA FLORA, FAUNA Y DE LOS ESPACIOS NATURALES.

En lo que respecta a las normas de protección, conservación, restauración y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y fauna silvestres, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

4.1.7.- PROTECCION RESPECTO A LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora. Los vertederos de instalaciones

mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico o el paisaje natural, o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de impacto ambiental en los supuestos del Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental 1.302/1986, Real Decreto 1.131/1988, Ley 4/1989 y Decreto 148/1990 de la Diputación General de Aragón.

#### 4.1.8.- LIMITACIONES A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/1961), sólo podrán emplazarse a una distancia superior a dos kilómetros (2 Km) del núcleo más próximo de población agrupada (artículo 4º del mismo Reglamento), siempre que por las condiciones ambientales (vientos dominantes, etc.) no afecten al núcleo de población más próximo.

En relación con las actividades molestas, se exigirá para autorizar su funcionamiento que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir emisión de humos o polvo, estén dotados de los elementos necesarios para evitar molestias.

En todo caso deberá observarse lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972) y el Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

#### 4.1.9.- ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO, ARQUEOLOGICO Y CULTURAL.

Los elementos o sectores de interés histórico artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento de acuerdo con la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y previo informe preceptivo de la Ponencia Técnica de Patrimonio, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

#### 4.1.10.- YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PALEONTOLOGICOS.

En los sectores en los que existan yacimientos arqueológicos y paleontológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación.

En los sectores en los que no existen yacimientos al descubierto pero haya razones que permitan suponer su existencia, cualquier tipo de intervención estará condicionado a la investigación previa.

En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos declarados como tales en estas normas subsidiarias, no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

#### 4.2.- LEGISLACION APLICABLE.

También será de aplicación en el término municipal la legislación vigente que tienda a proteger el medio ambiente natural y el patrimonio histórico artístico, en particular:

- Ley de Protección del Ambiente Atmosférico. (Ley 38/1972, de 22 de diciembre, BOE nº 309 de 26 de Diciembre).
- Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley de Aguas. (Ley 29/1985, de 2 de agosto).
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico. (Real Decreto 11 de abril de 1986).
- Ley de Recogida y Tratamiento de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. (Ley 42/1975 de 19 de noviembre, BOE nº 280 de 21 de noviembre).
- Ley de Minas. Arts. 1 a 5, 16, 17, 23, 34, 35, 81, 114 a 121. (Ley 22/1973, de 21 de julio, BOE nº 176 de 24 de julio de 1973).
- Ley de Montes. Arts. 81 a 86. (Ley de 8 de junio de 1957, BOE nº 151 de 10 de junio).
- Ley de Incendios Forestales. (Ley 81/1968, de 5 de diciembre, BOE nº 292 de 7 de diciembre).
- Reglamento sobre Incendios Forestales. (Decreto 3.769/1972, de 23 de diciembre, BOE nº 38 de 13 de febrero de 1973).
- Ley de Caza. Arts. 8 a 15, 23 a 27, 29 a 33 y 40 a 48. (Ley 1/1970, de 4 de abril, BOE nº 82 de 6 de abril).
- Ley de Pesca Fluvial. Arts. 1 a 11, 28 a 36, 59 a 61. (Ley de 20 de febrero de 1942, BOE nº 67, de 8 de marzo).
- Ley 16/1986, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero que la desarrolla parcialmente.
- Decreto sobre Monumentos Provinciales y Locales, de 22 de julio de 1958.
- Ley de Carreteras.

(Ley 25/1988, de 29 de julio).

- Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental 1.302/1986, de 28 de junio, y Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1.302/1986. Decreto 148/1990 de la Diputación General de Aragón.

- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

(Ley 4/1989, de 27 de marzo).

- Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (BOA nº 142 de 7-12-1992).

#### 5.1.1.- OBLIGACION DE LA LICENCIA.

Ninguna obra podrá iniciarse sin que medie la concesión de la oportuna licencia.

El Ayuntamiento fijará la cuantía de las diferentes tasas según la categoría de las obras a realizar, especificada en el presente capítulo de estas Ordenanzas.

La concesión de licencia no presupone, en ningún caso, la validez de la obra realizada, salvo que la misma se ejecute con estricta sujeción a lo previsto en los documentos del proyecto presentado.

La obligación de la licencia municipal es independiente de las autorizaciones que deban otorgarse por otros organismos competentes, según los casos.

(R.D.U. 2).

#### 5.1.2.- DURACION DE LA LICENCIA.

Toda licencia caducará al año de su concesión sin haberse empezado las obras, salvo en los casos en que el acuerdo de concesión señale un plazo distinto, superior o con cómputo diferente.

Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido antes de la Alcaldía una prórroga por razones justificativas que el interesado alegará en la instancia.

Pasado el plazo que se fije en la concesión de prórroga y las obras no se hubiesen reanudado, caducará definitivamente la licencia.

La suspensión aludida no producirá efecto de caducidad si obedece a probada fuerza mayor o a mandato de la autoridad competente.

#### 5.2.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA DE OBRAS.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición anterior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 7.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 8.- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 9.- La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.
- 10.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 11.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 12.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 13.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 14.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de ordenación aprobado.
- 15.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 16.- Y, en general, los demás actos que señalen los planes, normas u ordenanzas. (R.D.U. 1).

La licencia se precisará tanto para las obras realizadas por entidades públicas como por personas privadas. (R.D.U. 7).

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de estas normas y de la Ley del Suelo y Reglamentos posteriores que la desarrollan.

Su procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán concedidas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y de estas normas y en su caso de los planes parciales, programas de actuación urbanística y proyectos de urbanización.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento de Borja.

#### 5.3.1.- NUEVA PLANTA.

Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo en el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

**5.3.2.- REFORMA.**

Por obras de reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- Ampliación de edificios existentes.
- Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución o estructura.
- Construcción de miradores.
- Reforma de huecos de luz superior a 1,20 metros.
- Revoco de pintura de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- Decoración de fachadas.
- Portadas de establecimientos comerciales.
- Obras de conservación, apeo o demolición.

**5.3.3.- OBRAS MENORES.**

Por obras menores, aquéllas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores pueden variar la distribución o decoración de un edificio.

**5.3.4.- CONSERVACION Y DEMOLICION.**

Por conservación o demolición de fincas, las que tienden a conservar o destruir total o parcialmente la finca, ya sea para dejar un solar libre o para ejecutar obras de reforma.

**5.3.5.- PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES.**

La colocación, reparación o modificación de puertas metálicas o de madera, mientras no se modifique la forma o dimensiones de los huecos de fábrica, ni constituyan una reforma de escaparate o de ventanales.

Las obras de pintura, revoco, blanqueo o estuco de fachadas para las que no sea necesaria la colocación de andamios fijos.

**5.4.1.- PROCEDIMIENTO GENERAL.**

Las licencias de obras se solicitarán por escrito del Ayuntamiento. La solicitud, debidamente reintegrada, será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellidos y domicilio de aquél.

**5.4.2.- OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE REFORMA ESTRUCTURAL.**

En las obras de nueva planta y de reforma estructural, se acompañará a la solicitud cuatro ejemplares del proyecto suscrito por técnico competente, visado por el colegio profesional correspondiente, y un oficio de dirección facultativa de la obra. El proyecto constará de planos, memoria descriptiva y presupuesto.

**5.4.3.- OBRAS DE REFORMA Y OBRAS MENORES.**

En las obras de reforma y obras menores, la solicitud de licencia se acompañará de una memoria justificativa y en caso de que se realicen tabiques se aportarán los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas o de seguridad en que haya de quedar el edificio una vez ejecutadas las obras.

En las obras de reforma destinadas a la apertura de un establecimiento público deberá presentarse el correspondiente proyecto (dos ejemplares) acompañando a la solicitud de licencia.

**5.4.4.- DEMOLICIONES.**

Antes de proceder al derribo del edificio, especialmente si es ruinoso y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos. El gasto correspondiente correrá a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

En las obras de derribo que así lo exijan en función de la altura, volumen edificativo, peligrosidad, etc., la solicitud de licencia irá acompañada por un proyecto de derribo suscrito por técnico competente, en el que se indiquen las condiciones que reúne el inmueble, su relación con los inmediatos y la forma y orden de proceder en los trabajos de derribo.

**5.4.5.- EDIFICIOS EN RUINA.**

Se declarará el estado ruinoso de una edificación en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actualizado del edificio o plantas edificadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Siempre que alguna edificación o parte de ella estuviera en estado ruinoso de acuerdo con lo expuesto anteriormente, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará al mismo en cualquiera de los estados de ruina previstos y acordará, en su caso, la parcial o total demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, en cuyo caso se hará la correspondiente declaración de estado de ruina inminente y, si existe grave riesgo para sus ocupantes, el inmediato desalojo del inmueble, sin perjuicio de que se adopten las medidas que procedan en garantía del interés público.

Expediente de ruina:

La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio que podrá iniciarse a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de denuncia.

Cuando del expediente no resulten fundamentos bastantes para la declaración de finca ruinoso y tan solo se hayan observado desperfectos susceptibles de normal reparación, que afecten además a las condiciones de habitabilidad del inmueble, la Alcaldía, al resolver el expediente, podrá imponer al propietario la obligación de ejecutar tales obras en plazo determinado.

**5.5.1.- TRAMITACION DE LICENCIAS ABREVIADAS.**

Las obras particulares de pequeña importancia podrán solicitar licencia por el sistema de tramitación abreviada, de acuerdo con las instrucciones que al respecto se facilitarán en el Ayuntamiento.

A las peticiones formuladas por este sistema se les dará carácter preferente, concediéndose las licencias dentro de la semana siguiente, salvo casos de excepción.

**5.5.2.- RELACION DE OBRAS INCLUIDAS EN TRAMITACION ABREVIADA.**

La relación de obras que pueden acogerse a tramitación abreviada es:

- a) Apertura de zanjas, de carácter urgente, en calles.
- b) Colocación de rótulos sobre fachadas de edificios.
- c) Reparación de cubiertas de edificios.
- d) Obras de reparación de fachadas de edificios.
- e) Apertura de huecos e instalación de marquesinas que no exceden de 50 centímetros de saliente.

f) Obras de albañilería, cambio de elementos, vasijas, etc., en pisos o viviendas, que no supongan modificación de uso o estructura y en los casos en que no sea precisa la intervención de la sección de habitabilidad del Servicio Provincial de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de la Diputación General de Aragón, u órgano que asuma sus competencias.

g) Obras de rehabilitación y decoración de locales comerciales que no afecten a la estructura del edificio. Se exceptúan los locales destinados a actividades industriales por precisar de presentación de expediente industrial.

En el supuesto de que se solicitase licencia para instalaciones de tipo industrial, habrán de observarse los requisitos exigidos por la Legislación General en la materia para las mismas, fijándose en cada caso los requisitos especiales a cumplir por dichas instalaciones.

h) Instalaciones de vallados, siempre que se halle autorizada la obra que motivó los mismos.

i) Instalaciones de andamios, siendo preciso para su concesión la aportación del aval facultativo competente para su instalación.

j) Acometida de saneamiento de escasa importancia, a juicio de la Dirección de Obras del Ayuntamiento.

k) Obras de instalación o reforma de acometida de aguas a edificios que lleve a cabo el Servicio Municipal de Aguas o por los particulares, previa la preceptiva autorización municipal.

l) Obras menores, otras.

m) Pintura de fachadas de edificios, señalándose el color en la autorización.

**5.6.1.- CONDICIONES DE LA CONCESION DE LICENCIA.**

Las obras se realizarán con estricta sujeción al proyecto autorizado, a las condiciones de la licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquéllas, por razones de seguridad e higiene pública.

El Ayuntamiento deberá resolver en el plazo máximo de 2 meses a contar desde la presentación de la solicitud de licencia en el Registro Municipal.

Si el acuerdo es denegatorio, se dará cuenta de las razones por las cuales no pueden realizarse las obras, sin perjuicio de interposición de los recursos que con arreglo a la Legislación vigente sean procedentes.

Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de responder de cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, y de los daños que produzcan en la vía pública conducciones de agua, luz, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

**5.6.2.- SUSPENSIÓN DE OBRAS Y SANCIONES.**

Si los servicios de inspección del Ayuntamiento observaran que en la ejecución de la obra se infringen estas normas, que no se cumplen las condiciones del permiso o que el propietario ha prescindido de las formalidades prescritas, dará inmediata cuenta al Alcalde quien deberá ordenar la suspensión de las obras y adoptar las medidas que prevé la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento o el Sr. Alcalde-Presidente dispondrán la suspensión de los actos relacionados en el apartado "actos sujetos a licencia de obras", que se efectuarán sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones legítimas señaladas, procediendo a incoar el correspondiente expediente sancionador, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística. (R.D.U. 29).

Toda infracción de este tipo lleva aparejada además la pérdida de toda clase de bonificaciones o reducciones fiscales que pudieran hallarse establecidas en el momento de la comisión del hecho.

El presente texto refundido de Ordenanzas de las normas subsidiarias del municipio de Borja, ha sido realizado de acuerdo con las prescripciones adoptadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 4 de marzo de 1993.

**SECCION SEXTA****CALATAYUD****Núm. 44.900**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 28 de junio de 1995, acordó aprobar inicialmente la modificación del primer párrafo del artículo 26 del Reglamento Orgánico Municipal, que literalmente dice:

"El Pleno celebrará una sesión ordinaria cada mes como mínimo, en el día predeterminado en la sesión celebrada, conforme al artículo 58 del Reglamento de Organización y Funcionamiento".

Quedando redactado en la siguiente forma:

“Las sesiones ordinarias se celebrarán con la periodicidad que determine el Ayuntamiento Pleno por acuerdo, con un mínimo de una al trimestre”.

Lo que se hace público a fin de que los interesados puedan comparecer en el expediente y formular las alegaciones que estimen pertinentes en el plazo de treinta días, contado a partir de la publicación de este anuncio en el BOP; en caso de que éstas no existieran el presente acuerdo se elevará a definitivo.

Calatayud, 29 de agosto de 1995. — El alcalde.

## CALATORAO

### Ordenanza fiscal núm. 12 Cementerios municipales

Núm. 44.394

Habiéndose aprobado nueva tarifa de tasas de cementerio municipal se expone al público por espacio de treinta días para reclamaciones. Si transcurrido dicho plazo no se presentaran reclamaciones quedará sin nuevo acuerdo ni publicación definitivamente aprobada.

1. Nichos temporales por veinte años para un solo cuerpo, y posterior renovación por igual período, 28.130 pesetas.
2. Nichos permanentes y perpetuos para un solo cuerpo, 46.600 pesetas.
3. Sepulturas o fosas permanentes por veinte años y renovación por igual período, 8.685 pesetas.
4. Terrenos a perpetuidad para construir panteones, mausoleos, etc., a 22.700 pesetas el metro cuadrado o fracción, 26.105 pesetas.
5. Conversión de nicho temporal a perpetuidad, 28.130 pesetas.
6. Fosas perpetuas, 10.810 pesetas.

Calatorao, 18 de agosto de 1995. — El alcalde.

## CASPE

Núm. 44.400

Javier Samper Villagrasa solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de explotación ganadera, sita en Caspe (partida “Forca Valles”, parcela 1.665 del polígono 35).

Lo que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961, se hace público para que los que pudieran resultar afectados puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de diez días hábiles, a contar del día siguiente al de la publicación del presente en el BOP.

Caspe, 28 de agosto de 1995. — El alcalde.

## DAROCA

Núm. 44.898

Quedan expuestos en la Secretaría de este Ayuntamiento el padrón municipal de agua y vertido del segundo trimestre de 1995 y las cuotas proporcionales de basuras de 1995 durante el plazo de quince días.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Daroca, 31 de agosto de 1995. — El alcalde accidental.

## EJEJA DE LOS CABALLEROS

Núm. 44.559

En relación con el expediente de las pruebas selectivas para la provisión en propiedad de una plaza de coordinador deportivo, incluida en la oferta de empleo público del Ayuntamiento del ejercicio de 1995, la Alcaldía-Presidentencia ha dictado un decreto de fecha 29 de agosto de 1995 cuya parte dispositiva dice literalmente lo siguiente:

«Primero. — Aprobar la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos a las referidas pruebas selectivas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Aspirantes admitidos: Arce Agorreta, Eliseo; Aznárez Sierra, Fernando; Bona Catalán, Marta; Cuñado Suárez, Yago; García Rueda, Federico, y Subirá Beltrán, Luis Alberto.

Aspirantes excluidos: Ninguno.

Segundo. — Publicar la lista provisional de aspirantes admitidos y excluidos en el BOP y en el tablón de edictos de la Casa Consistorial, a los efectos de presentación de reclamaciones, durante el plazo de diez días naturales. En el supuesto de que no se formularan reclamaciones la lista provisional se entenderá elevada a definitiva sin necesidad de nueva publicación.

Tercero. — Determinar que la composición del tribunal calificador del concurso-oposición será la siguiente:

Presidente: Titular, don Eduardo Alonso Lizondo, alcalde-presidente del Ayuntamiento, y suplente, don Javier Lambán Montañés, primer teniente de alcalde del Ayuntamiento.

Vocales: Titular, don Angel Laborda Forcén, y suplente, don Carlos García Peña, ambos concejales del Ayuntamiento; titular, don Ricardo Lapuente Villa, jefe del Servicio Municipal de Deportes, y suplente, doña María Angeles Casalé Giménez, jefa del Área de Cultura, Deportes y Bienestar Social; titular, don Miguel Angel Sagaste Romeo, y suplente, doña Clara Urieta Huarte, ambos en representación de los funcionarios municipales, a propuesta de la Junta de Personal, y titular, don Andrés Moreno Sánchez, y suplente, don José Luis Sáez-Benito Jiménez, ambos en representación de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Secretario: Titular, don José María Chapín Blanco, secretario general del Ayuntamiento, y suplente, don Jesús Asso Otal, técnico de Administración General.

Cuarto. — Señalar que el tribunal calificador se reunirá para valorar la fase de concurso el día 6 de noviembre de 1995, a las 9.30 horas, en la Casa Consistorial.

El primer ejercicio de la fase de oposición se realizará el mismo día, a las 10.00 horas, en el lugar indicado. Los aspirantes deberán acudir provistos del documento nacional de identidad y de bolígrafo.

Quinto. — Indicar que el orden de actuación de los aspirantes comenzará por la letra “S”, de conformidad con lo determinado en la resolución de 7 de febrero de 1995 del Instituto Aragonés de Administración Pública, por la que se hace público el resultado del sorteo previsto en el artículo 17 del Decreto 122 de 1986, de 29 de diciembre.»

Ejeja de los Caballeros, 29 de agosto de 1995. — El alcalde, Eduardo Alonso Lizondo.

## EL FRASNO

Núm. 44.395

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 18 de agosto de 1995, ha aprobado inicialmente la alteración de la calificación jurídica del edificio escolar del pueblo de Inogés, una vez obtenida la autorización previa de la Dirección Provincial del Ministerio de Educación y Ciencia para su desafectación del servicio de la enseñanza, por lo que dicho edificio queda calificado como bien patrimonial.

Se somete el expediente a información pública durante el plazo de un mes para su examen y presentación de las alegaciones y sugerencias que se consideren oportunas.

En el supuesto de no presentarse reclamaciones esta aprobación inicial quedará elevada a definitiva.

El Frasno, 28 de agosto de 1995. — La alcaldesa.

## EL FRASNO

Núm. 44.396

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 18 de agosto de 1995, acordó aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de los terrenos propiedad de la Sociedad Agraria de Transformación “Río Jalón”, sitos en la avenida de Zaragoza (antigua calle Desvío), de esta localidad.

Conforme a lo establecido en el artículo 165 del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 1 de 1992, de 26 de junio, se somete el expediente a información pública durante el plazo de un mes, pudiendo presentarse las alegaciones y sugerencias que se consideren oportunas.

El Frasno, 28 de agosto de 1995. — La alcaldesa.

## EPI LA

Núm. 44.393

Cumplidos los trámites legales y reglamentarios, ha sido aprobado definitivamente el presupuesto general para el ejercicio de 1995, cuyo texto resumido es el siguiente:

### Estado de ingresos

1. Impuestos directos, 84.759.371.
2. Impuestos indirectos, 6.043.728.
3. Tasas y otros ingresos, 94.729.768.
4. Transferencias corrientes, 80.204.281.
5. Ingresos patrimoniales, 15.108.925.
6. Enajenación inversiones reales, 17.853.000.
7. Transferencias de capital, 84.609.616.

Suma el estado de ingresos, 383.308.689 pesetas.

### Estado de gastos

1. Gastos de personal, 61.043.927.
2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 78.600.000.
3. Gastos financieros, 16.200.000.
4. Transferencias corrientes, 51.425.732.
6. Inversiones reales, 172.425.479.
9. Pasivos financieros, 3.613.551.

Suma el estado de gastos, 383.308.689 pesetas.

### Plantilla de personal

- A) Habilitación de carácter nacional:  
—Una plaza de Secretaría-Intervención, grupo B, cubierta en propiedad.
- B) Escala de Administración especial:  
—Una plaza de subescala técnica, grupo B, cubierta en propiedad.  
—Tres plazas de subescala administrativa, grupo C, cubiertas en propiedad.  
—Tres plazas de subescala subalterna, grupo E, cubiertas en propiedad.  
—Tres plazas de subescala de servicios especiales del Estado, grupo E, cubiertas en propiedad (una vacante).
- C) Personal laboral eventual:  
—Una plaza de titulado de grado medio.  
—Tres plazas de administrativos.  
—Una plaza de especialista (tiempo parcial, etc...)  
—Una plaza de auxiliar de hogar (tiempo parcial, etc...)  
—Siete plazas de limpiadoras (tiempo parcial, etc...).

Dicha aprobación podrá ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa con los requisitos, formalidades y causas señaladas en los artículos 151 y 152 de la Ley 39 de 1988.

Epila, 28 de agosto de 1995. — El alcalde, M. Llanas Gaspar.

**ERLA****Núm. 44.903**

Transcurrido el plazo de exposición al público del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación en sesión de 6 de julio de 1995, por el que se aprueba provisionalmente la modificación de la Ordenanza reguladora del precio público por la prestación del servicio de suministro de agua potable a domicilio, sin que se haya presentado reclamación contra el mismo, queda definitivamente aprobado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

“Artículo 3.º Toda autorización para disfrutar del servicio de agua, aunque sea temporal o provisionalmente, llevará aparejada la obligación ineludible de instalar contador, que deberá ser colocado en sitio visible y de fácil acceso, sin penetrar en vivienda o espacio habitado que permita la lectura del consumo.”

Los contadores rotos deberán ser sustituidos por otros, o bien ser dados de baja por su propietario en el Ayuntamiento.

En caso de que no tenga lugar dicha sustitución ni la notificación de baja por su propietario el Ayuntamiento estimará un consumo mínimo por facturación de 60 metros cúbicos.”

Dicha modificación entrará en vigor y comenzará a aplicarse desde el día siguiente a la publicación de la misma en el BOP.

Erla, 29 de agosto de 1995. — El alcalde.

**MORES****Núm. 44.557**

En virtud de las facultades que me están conferidas por la legislación de régimen local, he resuelto designar teniente de alcalde de este Ayuntamiento a don Fernando Roldán Luna y tesorero municipal a don Fernando Roldán Luna.

Además, he conferido las siguientes delegaciones:

Delegación de Cultura y Deportes: Doña Rosario Gil Marqués.

Delegación genérica en el barrio de Purroy: Don Angel Gracia Royo.

Morés, 29 de junio de 1995. — El alcalde, Carmelo Enguid Embid.

**NOMBREVILLA****Núm. 45.036**

El próximo día 16 de septiembre, a las 11.00 horas, se celebrará en esta Casa Consistorial, bajo la presidencia del señor alcalde, la subasta de tierra cultivable de este municipio (exclusivamente para las personas del municipio), según se relaciona a continuación:

*Polígono, parcela, superficie y superficie total (en hectáreas)*

2. 72. 0.6683. —
3. 5. 0.7889. —
4. 3. 2.645. —
5. 48. 1.5008. —
5. 62. 0.8553. —
6. 86. 0.3727. —
6. 31. 0.6413. 2.3043.
4. 15. 0.8. 1.1018.
4. 20. 0.6025. 21.6807.
4. 47. 1.9155. 11.5531.
4. 38. 0.7784. 27.4718.

Total superficie de cultivo, 11.5687.

Nombrevilla, 2 de septiembre de 1995. — El alcalde.

**POMER****Núm. 44.362**

Debiendo proveerse en este municipio el cargo de juez de Paz titular y sustituto, y de conformidad con lo que establece la Ley Orgánica 6 de 1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se abre plazo de quince días, desde la publicación del presente anuncio en el BOP, para que puedan presentar solicitudes ante este Ayuntamiento aquellas personas que estén interesadas en su nombramiento y que reúnan las condiciones siguientes:

1. Ser español, mayor de edad.
2. No estar incurso en las causas de incapacidad.
3. No hallarse incurso en las causas de incompatibilidad.

Pomer, 22 de agosto de 1995. — El alcalde.

**TAUSTE****Núm. 44.359**

Aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 4 de agosto de 1995, la recepción definitiva de las obras de ampliación de servicios urbanos (2.ª fase), y solicitada la devolución de la fianza interpuesta para responder de la correcta ejecución de las obras por el contratista José Luis Angoy Sancho, en representación de Ansa, S.L., mediante aval de Ibercaja, por importe de 675.730 pesetas, queda sometido a información pública por plazo de quince días hábiles, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 88 del vigente Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

Tauste, 17 de agosto de 1995. — El alcalde-presidente, Luis Martínez Lahilla.

**TORRES DE BERRELLÉN****Núm. 44.904**

Francisco Javier Fontoba Royo ha solicitado licencia para establecer la actividad de ampliación para salón de baile, con emplazamiento en plaza de A. Pérez Pistolas, sin número.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia puedan formular por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes durante el plazo de diez días hábiles.

Torres de Berrellén, 30 de agosto de 1995. — La alcaldesa, María Castellar Robres Navarro.

**UTEBO****Núm. 44.398**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 124 del texto refundido de las disposiciones en materia de régimen local, se hace público que por el Pleno del Ayuntamiento de Utebo, en sesión de 20 de julio de 1995, se acordó adjudicar definitivamente a Consultora de Riegos, S.A., por el sistema de subasta, el contrato para la ejecución de la obra de abastecimiento y vertido del camino de la Estación, fase 1.ª, por la cantidad de 36.044.776 pesetas.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dentro del plazo de dos meses, previa comunicación al órgano que dicta esta resolución.

No obstante podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime conveniente al derecho de cualquier interesado.

Utebo, 24 de julio de 1995. — El alcalde.

**VAL DE SAN MARTIN****Núm. 44.683**

Cumplidos los trámites legales y reglamentarios, el Pleno de este Ayuntamiento ha aprobado definitivamente el presupuesto anual para el ejercicio de 1995, cuyo texto resumido es el siguiente:

*Estado de gastos*

1. Gastos de personal, 757.058.
  2. Gastos en bienes corrientes y servicios, 2.840.000.
  4. Transferencias corrientes, 175.000.
  6. Inversiones reales, 4.160.000.
  9. Pasivos financieros, 400.000.
- Suma el estado de gastos, 8.332.658 pesetas.

*Estado de ingresos*

1. Impuestos directos, 298.100.
  2. Impuestos indirectos, 8.100.
  3. Tasas y otros ingresos, 721.458.
  4. Transferencias corrientes, 3.400.000.
  5. Ingresos patrimoniales, 1.305.000.
  7. Transferencias de capital, 2.600.000.
- Suma el estado de ingresos, 8.332.658 pesetas.

Los interesados podrán interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante esta jurisdicción en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el BOP.

Val de San Martín, 30 de junio de 1995. — El alcalde.



# BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE ZARAGOZA

Depósito legal: Z. número 1 (1958)

CIF: P-5.000.000-I

Administración: Palacio de la Diputación de Zaragoza (Admón. de Rentas)

Plaza de España, número 2 - Teléfonos \*28 88 00 - Directo 28 88 23

Talleres: Imprenta Provincial. Carretera de Madrid, s/n - Teléfono 31 78 36

**TARIFA DE PRECIOS VIGENTE**

	Precio
Suscripción anual .....	15.340
Suscripción por meses .....	1.480
Suscripción anual especial Ayuntamientos (sólo una suscripción)	5.880
Ejemplar ordinario .....	68
Suplementos y números extraordinarios anteriores que se soliciten, según convenio con la entidad o persona interesada.	
Importe por línea impresa o fracción .....	231
Anuncios con carácter de urgencia .....	Tasa doble
Anuncios compuestos según formato del BOP en papel de fotocomposición para fotografía, por línea o fracción .....	125
Anuncios por reproducción fotográfica:	
Página entera .....	40.425
Media página .....	21.525

(Sobre estos importes se aplicará el IVA correspondiente)

El Boletín Oficial de la Provincia puede adquirirse en las oficinas de la Administración del BOP. — Palacio Provincial