

**Ordenanzas Urbanísticas P.G.O.U.
BOP Zaragoza.—Núm. 109 15 mayo 2002
SECCION SEXTA**

B O R J A Núm. 4.908

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 26 de abril de 2002, adoptó, con el quórum de mayoría absoluta, el siguiente acuerdo:

1. Desestimar las cinco alegaciones presentadas por XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXX, en representación de Ligallo de Chunta Aragonesista del Campo de Borja, contra el proyecto de adaptación de las normas subsidiarias de planeamiento municipal a Plan General de Ordenación Urbana, por las razones expuestas en el informe técnico de 26 de febrero de 2002, elaborado por el equipo redactor del proyecto, que se da aquí por reproducido y del que se enviará copia a los alegantes, junto con la notificación del presente acuerdo.

2.º En cumplimiento del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 6 de marzo de 2002:

a) Aprobar la corrección de las Ordenanzas del Plan General en la forma establecida en la parte expositiva de dicho acuerdo, incorporando al Plan General las hojas corregidas que figuran en el expediente.

b) Aprobar la corrección de la ficha de la unidad de ejecución delimitada para el ámbito del Santuario de Misericordia, incorporando al Plan General las hojas y el plano corregido que figuran en el expediente.

c) En cuanto a la sugerencia de elaborar una ficha para el área objeto de desarrollo mediante Plan especial de reforma interior, asumir el criterio expuesto en el informe técnico elaborado por el equipo redactor del proyecto en fecha 16 de abril de 2002, que se da aquí por reproducido, y, en consecuencia, mantener en este aspecto la redacción del Plan General aprobada inicialmente.

3.º Aprobar definitivamente, con las correcciones indicadas en el punto anterior, el Plan General de Ordenación Urbana de Borja.

4.º De conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta de la Ley Urbanística de Aragón, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las Ordenanzas del Plan General en el BOP.

5.º De conformidad con lo establecido en el artículo 66.3 de la Ley Urbanística de Aragón, la suspensión de licencias acordada por el Pleno en fecha 21 de diciembre de 2001 quedará extinguida con la aprobación definitiva del Plan General.

6.º Remitir certificación del presente acuerdo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, junto con un ejemplar diligenciado de las hojas y plano que se incorporan al Plan General y copia del informe técnico al que se hace referencia en el punto 2.º c) de este acuerdo.

En cumplimiento de dicho acuerdo, se publica a continuación el texto íntegro de las Ordenanzas del Plan General y, para una información más completa, los textos relativos al planeamiento de desarrollo y unidades de ejecución en suelo urbano y al suelo urbanizable delimitado.

ORDENANZAS

0. Disposiciones generales.

0.1. Objeto y ámbito de aplicación: 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: El presente Plan General de Ordenación Urbana será de vigencia indefinida y, en todo caso, hasta que sea modificado, revisado o derogado expresamente por otra disposición de rango igual o superior.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

0.4. Publicidad: Todos los documentos que constituyen el PGOU son públicos, estando obligado el Ayuntamiento a facilitar la consulta de los mismos a toda persona que lo solicite.

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 capítulo III del título séptimo de la Ley Urbanística de Aragón y lo que disponga el desarrollo reglamentario correspondiente.

0.6. Desarrollo: Este PGOU podrá desarrollarse, según la clasificación del suelo, mediante los siguientes instrumentos:

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 urbanizable:

—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). En aquellas cuestiones de competencia autonómica y/o municipal relativas a la protección y conservación del patrimonio histórico-artístico y cultural se estará a lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés y disposiciones concordantes en la materia.

• **UNIDADES DE EJECUCIÓN:** El desarrollo del PGOU en suelo urbano no consolidado podrá realizarse mediante unidades de ejecución que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, así como garantizar la cesión del 10% del aprovechamiento medio de la UE al Ayuntamiento.

• **ESTUDIOS DE DETALLE:** Se podrán formular estudios de detalle con la finalidad de reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, así como el resto de los aspectos previstos en la Ley Urbanística de Aragón para esta figura de planeamiento de desarrollo.

• **PLANES PARCIALES:** La ejecución del PGOU en el suelo urbanizable se realizará mediante el correspondiente Plan parcial.

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

• **PLANES ESPECIALES:** El Ayuntamiento, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, 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 y telecomunicaciones, 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 rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

• **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:** Para el desarrollo de las determinaciones que este PGOU prevea 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 este PGOU y como mínimo recogerá lo expresado en la Ley Urbanística y en el desarrollo reglamentario correspondiente.

0.7. Edificación 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 edificación: 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 ordenación: Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de este PGOU que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.

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, el ornato 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 quince 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 este PGOU, 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. Legislación 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 Urbanística de Aragón (Ley 5/1999, de 25 de marzo, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón” núm. 39, de 6 de abril de 1999).

—Artículos en vigor del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio; BOE núm. 223, de 18 de septiembre), según la disposición final primera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en tanto no exista desarrollo reglamentario de la LUA.

—Artículos en vigor del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3228/1978, de 25 de agosto; BOE núm. 27, de 31 de enero de 1979), según la disposición final primera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en tanto no exista desarrollo reglamentario de la LUA.

—Artículos en vigor del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de julio; BOE núm. 223, de 18 de septiembre), según la disposición final primera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en tanto no exista desarrollo reglamentario de la LUA.

—Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

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

—Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

—Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre; BOE núm. 292, de 7 de diciembre).

—Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (BOE núm. 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 núms. 96 y 97, de 22 y 23 de abril).

—Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (BOE núm. 305, de 22 de diciembre).

—Artículo núm. 6 del Decreto 15/1991, de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística, conforme lo dispuesto en la disposición derogatoria 1.^a, apartado e), de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

—Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio (“Boletín Oficial de Aragón” núm. 142, de 7 de diciembre de 1992).

1. Régimen del suelo.

1.1. Clasificación del suelo:

1.1.1. Suelo urbano. — Constituyen el suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Conforme lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, dentro de la clasificación de suelo urbano se distingue entre aquel que se encuentra consolidado por la urbanización y aquel otro que se encuentra no consolidado por la urbanización.

1.1.2. Suelo urbanizable. — Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

1.1.3. Suelo no urbanizable. — Forman parte del suelo no urbanizable los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes.

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano por la existencia de algún valor a proteger.

2. Suelo urbano.

2.1. Condiciones de uso:

2.1.1. Usos previstos.

—Viviendas.

—Garajes.

—Comercios.

—Salas de reunión.

—Espectáculos.

—Hostelería: Bares, fondas, hoteles, etc.

—Oficinas.

—Religiosos.

—Culturales.

—Deportivos.

—Representativos.

—Talleres domésticos.

—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-88.

2.1.2. Usos tolerados.

—EXPLORACIONES 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. Renovación 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 Ordenanzas.

La extinción del uso comportaría la pérdida de la condición de uso tolerado, debiendo ser sustituido por los que se determinan en el presente PGOU.

2.1.3. Usos prohibidos. — Los no incluidos en los anteriores apartados.

En lo relativo a explotaciones ganaderas se estará a lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de la Diputación General de Aragón, y el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas. (Ver Ordenanza 4.4 “Granjas”).

Los usos que supongan inmisiones 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 este PGOU 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 éstas se hagan para cambiar el tipo de uso a otro permitido por el presente PGOU.

2.2. Condiciones de volumen:

2.2.1. Alineaciones oficiales.

—ALINEACIÓN: 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.

—DETERMINACIÓN 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 del PGOU o, en su caso, del estudio de detalle que hubiese alcanzado aprobación definitiva.

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.

—INDICE 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 (metros cuadrados) y la superficie de parcela neta (metros cuadrados). Se expresa en metros cuadrados/metro cuadrado.

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 reglamentariamente.

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:

1.º Que, además de contar con los servicios señalados en el artículo 1.1.1, la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada.

2.º 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. Tipología de la edificación.

—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 “ $p \geq 1,5 f$ ”, 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 aquel 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 metro 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, sólo 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. — Con carácter general 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 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.

Únicamente se permiten vuelos de cuerpos cerrados sobre las alineaciones en las calles o tramos que presente tradicionalmente esta tipología, debiéndose cumplir, además de las condiciones establecidas para los vuelos abiertos, que la superficie en fachada de los cuerpos volados cerrados no superen el 50% de la superficie total correspondiente a las plantas alzadas. Este párrafo no será de aplicación en el suelo urbano calificado como “Área del Centro Histórico”.

2.2.11. Cómputo 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 metro 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 metro por encima de la rasante.

2.3. Condiciones higiénicas:

2.3.1. Condiciones higiénico-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 Ordenanzas o las que se puedan definir en planeamiento que las desarrollen.

2.3.2. Condición 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 mínimas 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. Iluminación. — La iluminación será natural en todas las habitaciones vivideras, a través de huecos en fachada de una superficie mínima igual a un octavo 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 mínimas.

—Dormitorio de una cama: 6 metros cuadrados.

—Dormitorio de dos camas: 10 metros cuadrados.

—Comedor-cuarto de estar: 14 metros cuadrados.

—Cocina: 6 metros cuadrados.

—Cocina-comedor: 14 metros cuadrados.

—Aseos: 1,5 metros cuadrados.

2.3.6. Situación. — 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 metro y ventilación e iluminación exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de iluminación de 0,50 metros cuadrados.

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

a) Superficie iluminación mínima de dos tercios 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. Ventilación. — 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 6 metros cuadrados/puesto de trabajo y un volumen de 15 metros cúbicos/puesto de trabajo. Asimismo 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 o 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:

- 1.º El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, que se efectuará diariamente.
- 2.º 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.
- 3.º 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 en el interior del patio de la cuadra.
- 4.º 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 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 estéticas:

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. Medianerías. — 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. Conservación 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 rótulos. — 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 este PGOU.

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.

El vuelo máximo autorizado para los elementos anteriormente indicados será de 10 centímetros, si la altura de colocación respecto a la rasante es igual o menor de 3 metros, y de 50 centímetros si dicha altura fuese superior a 3 metros, sin sobrepasar se la línea exterior de la acera salvo causa justificada.

2.5. Normas de planeamiento y urbanización:

2.5.1. Desarrollo. — El desarrollo de este PGOU en suelo urbano se realizará mediante las determinaciones contenidas en el mismo 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 núm. 13/1985, de 25 de junio, y por la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón (Ley 3/1999, de la Diputación General de Aragón), 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 este PGOU.

2.5.2. Plan especial de protección del conjunto histórico-artístico. — 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 los artículos 60 y 61 de la Ley Urbanística de Aragón, con los siguientes objetivos y condiciones:

- a) Reajustar alineaciones y rasantes en las calles o vías propuestas por el PGOU.
- b) Fijar retranqueos de la edificación.
- c) Adaptar o reajustar alineaciones.
- d) 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.
- e) Establecer vías peatonales.
- f) Preservar las masas arbóreas existentes en el interior de determinadas parcelas.

El contenido y documentación será el establecido en el artículo 60 de la Ley Urbanística de Aragón y lo dispuesto en el desarrollo reglamentario correspondiente.

2.5.4. Unidades de ejecución. — Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente PGOU para el suelo urbano no consolidado por la urbanización, y por tanto de reparto de cargas y beneficios a efectos de su gestión mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley Urbanística de Aragón.

La delimitación de unidades de ejecución permitirá la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de este planeamiento, así como concretar la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo de la UE a favor de Ayuntamiento.

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 análogos a la tramitación de la aprobación de un estudio de detalle.

2.5.5. Sistema de actuación. — La ejecución de las actuaciones que se deriven de este PGOU en el suelo urbano podrán realizarse mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley Urbanística de Aragón (capítulos II y III del título quinto, artículos del 132 al 156, ambos inclusive), a saber:

- Actuación directa:
 - a) Expropiación.
 - b) Cooperación.

• Actuación indirecta:

c) Compensación.

d) Ejecución forzosa.

e) Concesión de obra urbanizadora.

2.5.6. Proyectos de urbanización. — 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.

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

a) Memoria descriptiva de las características de las obras en las que se indique el orden y plazo de realización.

b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle de las obras y servicios.

d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e) 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:

a) Relación con nombres y apellidos y dirección de todos los propietarios afectados.

b) 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.

c) Garantías del exacto cumplimiento de todos los compromisos.

2.5.8. Ejecución de la urbanización. — 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 asimismo acordar repercutir los costos de las obras de urbanización ejecutados 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 éstos 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 urbanización. — Los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización tienen las siguientes obligaciones:

a) Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

b) Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

c) Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen las siguientes obligaciones:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas derivadas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al municipio de Borja los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al municipio el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución. El municipio no participará en los costes de urbanización correspondiente a dicho suelo.

2.5.10. Costes de la urbanización. — Las obras de urbanización cuyo coste corre a cargo de los propietarios de terrenos afectados son:

- 1.º Obras de vialidad incluyendo la explanación y el pavimento de calzadas y aceras.
- 2.º Obras de saneamiento, colectores, acometidas y sumideros.
- 3.º Suministro de agua, acometida y bocas de riego.
- 4.º Suministro de electricidad, conducción, distribución y alumbrado público.
- 5.º Jardinería y arbolado en vías públicas, parques y jardines.
- 6.º Los costes de los proyectos de urbanización y reparcelación si hubieran sido necesarios.
- 7.º Los costes correspondientes a la ejecución de las conexiones con los sistemas generales y/o, en su caso, la ampliación y el refuerzo de dichos sistemas.

2.5.11. Conservación de la urbanización. — 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 y recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Borja.

2.6. Normas de protección de edificios y conjuntos:

2.6.1. Objeto y ámbito de aplicación. — El presente PGOU tiene 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 del presente PGOU se definen en los artículos siguientes.

2.6.2. Protección activa.

• EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES DE INTERÉS 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 y la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón.

2.6.3. Protección pasiva.

• EDIFICIOS DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL (IAR):

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 aquellas 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 ha 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 y la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón.

2.6.4. Protección preventiva. — Dentro de este grado de protección se han incluido los siguientes apartados:

—Edificios de interés ambiental (IAM).

—Áreas de interés arqueológico.

2.6.4.1. Edificios de interés 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. Áreas de interés arqueológico:

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 grafían los elementos catalogados.

Por Decreto 216/2001, de 23 de octubre, del Gobierno de Aragón, se declara como bien de interés cultural en la categoría de Conjunto de Interés Cultural el yacimiento de Borsau. (“Boletín Oficial de Aragón” de 9 de noviembre de 2001).

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. Catálogo de edificios urbanos.

| <u>Dirección</u> | <u>Número</u> | <u>Designación</u> | <u>Grado de catalogación</u> |
|--|---------------|----------------------------------|------------------------------|
| <u>Protección activa:</u> | | | |
| Plaza Virgen de la Peana | | Ex Colegiata de Santa María | IMO |
| Calle San Juan Alta | 17 | Casa de las Conchas | IMO |
| Plaza San Francisco | | Iglesia de San Miguel | IMO |
| Yacimientos Arqueológicos | | | IMO |
| Castillo y Murallas | | | IMO |
| Calle Cervantes | | Convento de la Concepción | IMO |
| Ermita del Calvario | | | IMO |
| Plaza Aguilar | 3 | Casa de los Aguilar | IMO |
| Calle San Bartolomé | 23 | Casa Parroquial | IMO |
| <u>Protección pasiva:</u> | | | |
| Calle Capuchinos | | Iglesia-Convento Sancti-Spiritus | IAR |
| Calle Plaza San Francisco | | Convento de Santa Clara | IAR |
| Ermita de San Jorge | | | IAR |
| Plaza Santo Domingo | | Convento de Santo Domingo | IAR |
| Ermita del Santo Sepulcro | | | IAR |
| Humilladero | | | IAR |
| Calle San Bartolomé | 16 | Casa | IAR |
| Camino de Valdebajil | | Casa de la Estanca | LAR |
| Plaza España | 1 | Casa Consistorial | IAR |
| Calle Goya | 9 | Casa de los Sánchez del Río | IAR |
| Calle San Francisco | 22 | Casa-Palacio de los Ojeda | IAR |
| Calle Mayor | 12 | Casa de los Sangil | IAR |
| Calle Joaquín Costa | 9 | Casa y Jardín de los Nogués | IAR |
| Plaza del Mercado | 11 | Palacio Navascués | IAR |
| Avenida de Cervantes | 1 | Casa y Jardines de los Castejón | IAR |
| Plaza del Mercado | | Casa | IAR |
| Plaza San Francisco | | Restos convento San Francisco | IAR |
| Torre del Pedernal | | | IAR |
| Calle Mayor | 46-48 | Casa | IAR |
| Calle San Francisco | 8-10 | Casa | IAR |
| Plaza Virgen de la Peana | 5 | Antiguo Hospital de Peregrinos | IAR |
| Calle San Bartolomé | 2 | Casa | IAR |
| Calle San Francisco | 18 | Casa | AR |
| Arcos de San Francisco, de la Carrera y de Sayón | | | IAR |
| Pilares votivos | | | IAR |
| Santuario de Misericordia | | | IAR |
| Calle Ramón y Cajal | | Cine Cervantes | IAR |
| Plaza Santa María | 1 | Casa | IAR |

| <u>Dirección</u> | <u>Número</u> | <u>Designación</u> | <u>Grado de catalogación</u> |
|-------------------------------|---------------|---|------------------------------|
| <u>Protección preventiva:</u> | | | |
| Calle Espiolla Lavadero | | | IAM |
| Calle San Francisco | 11 | Casa | IAM |
| Calle San Francisco | 13 | Casa | IAM |
| Calleja del Rey | 6 | Casa del Rey | IAM |
| Calle Mayor | 44 | Casa de los Lajusticia | IAM |
| Calle Mayor | 25 | Casa | IAM |
| Plaza del Mercado | 10 | Casa | IAM |
| Calle Pérez Montorio | 2 | Casa | IAM |
| Calle Pruno | 8 | Casa | IAM |
| Calle San Francisco | 3 | Casa | IAM |
| Calle San Francisco | 7 | Casa | IAM |
| Calle Concepción | 19 | Casa de los Ferrández | IAM |
| Plaza Casanova | 2 | Casa | IAM |
| Calle Los Tintes | 18 | Casa | IAM |
| Plaza España | 13 | Casa del Pósito Municipal | IAM |
| Calle Joaquín Costa | 16 | Casa | IAM |
| Calle San Bartolomé | 39 | Cuartel de Caballería | IAM |
| Calle Goya | 3 | Edificio | IAM |
| Calle Mayor | 50 | Edificio | IAM |
| Plaza Mercado | 8 | Casa Angulo | IAM |
| Calle Mayor | 40 | Casa | IAM |
| Calle Joaquín Costa | 10 | Casa | IAM |
| Calle San Francisco | 12 | Casa | IAM |
| Calle Alfaro Malumbres | 4 | Edificio | IAM |
| Calle Alfaro Malumbres | 6 | Edificio | IAM |
| Calle Mayor | 1 | Casa Palacio de los Urbanos | IAM |
| Calle San Bartolomé | 20 | Casa | IAM |
| Calle San Francisco | 2-4 | Casa | IAM |
| Calle Sayón | | Palacio | IAM |
| Calle San Bartolomé | 25-27 | Casa | IAM |
| Plaza Santo Domingo | 2 | Antigua Posada “La Frauca” | IAM |
| Calle San Juan Alta | 12 | Casa | IAM |
| Plaza del Mercado | 7 | Casa | IAM |
| Calle Alfaro Malumbres | 15 | Casa | IAM |
| Calle Alfaro Malumbres | 12 | Casa | IAM |
| Calle Mayor | 20 | Casa | IAM |
| Calle Mayor | 26 | Casa | IAM |
| Fuente de las Canales | | | IAM |
| Calle Capuchinos | | Edificios (antiguo cuartel de la Guardia Civil) | IAM |
| Plaza San Bartolomé | | Iglesia Parroquial de San Bartolomé | IAM |
| Plaza España | | Fuente Central | IAM |
| Plaza del Carmen | | Fuente | IAM |

Áreas de interés arqueológico:

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 intervención 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:

• NÚCLEO URBANO DE BORJA:

2.7.1. Área. — 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. Área del centro histórico.

—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 3 plantas.

Excepcionalmente se permitirá una altura de 12 metros, equivalentes a 4 plantas, para los casos en que el edificio a proyectar se sitúe en un tramo de calle consolidada con edificios de alturas superiores a 3 plantas.

—EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Superficie edificable, 2,50 metros cuadrados/ metro cuadrado.

—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 3 plantas.

—OCUPACIÓN MÁXIMA:

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

—EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Superficie edificable, 1,75 metros cuadrados/ metro cuadrado.

—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 2 plantas.

—EDIFICABILIDAD: Superficie edificable, 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

—OCUPACIÓN MÁXIMA:

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

—PARCELA MÍNIMA: 150 metros cuadrados.

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 2.000 metros cuadrados por establecimiento.
- Categoría 2: Comprende la pequeña industria y almacenes sobre parcela mínima de 500 metros cuadrados 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 metros cúbicos/metro cuadrado, y en superficie, 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

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 metros cuadrados o equipamientos comunitarios debidamente justificados.

2.7.8. Núcleo urbano Santuario de Misericordia. — Suelos clasificados como urbanos por el Plan de Ordenación del Santuario de Nuestra Señora de Misericordia.

—Condiciones de uso: Uso predominante residencial.

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

—Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada.

—Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 700 metros cuadrados, a excepción de las de menor superficie consolidadas con anterioridad a la aprobación de las normas subsidiarias de las que deriva el presente PGOU.

—Ocupación máxima: La ocupación máxima por parcela no podrá exceder el 25%, a excepción de las consolidadas con anterioridad a la aprobación de las normas subsidiarias.

—Separación mínima a linderos: La separación mínima a linderos será de 5 metros, a excepción de las consolidadas con anterioridad a la aprobación de las normas subsidiarias.

—Edificabilidad máxima: Volumen edificable, 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

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

2.7.9. Núcleo urbano de Valturera. — Corresponde a los suelos urbanos consolidados por la urbanización y por la edificación, formando manzanas de tipología irregular limítrofes con el núcleo urbano de Maleján.

—Condiciones de volumen: Altura máxima 10 metros, equivalente a tres plantas.

—Ocupación máxima: Ocupación en planta baja, 75%, y en plantas alzadas, 75%.

—Edificabilidad máxima: Superficie edificable, 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

3. Suelo no urbanizable.

3.1. Disposiciones comunes:

3.1.1. Delimitación y calificación 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 este PGOU dos categorías (arts. 19 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón).

• SUELO NO URBANIZABLE 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.

—Protección del dominio público hidráulico correspondiente al cauce del río Huecha y a la Estanca de Borja.

—Protección del dominio público correspondiente a carreteras y vías de comunicación.

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 Urbanística de Aragón y en las presentes Ordenanzas.

3.1.2. Parcelaciones. — Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

Se considerará parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

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 hectáreas (20.000 metros cuadrados).

b) En regadío: 0,25 hectáreas (2.500 metros cuadrados).

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 genérico. — 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 los artículos 24 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, 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.
- ll) 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, y 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 análogas 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 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) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza, etc, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
- 4) Los usos de infraestructura e industrias de producción de energía eléctrica renovable, incluida la producción de energía eólica mediante aerogeneradores cuando sea conveniente su emplazamiento en el medio rural.
- 5) 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.

Protección del 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 este PGOU tendrán la consideración de usos tolerados, pudiendo autorizarse la ejecución de obras de reforma y mejoras que no lleven asociadas aumento de volumen.

Protección del dominio público hidráulico de la Estanca de Borja: 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 declarado como bien de interés cultural, en la categoría de conjunto de interés cultural, zona arqueológica, es el Yacimiento de Moncín (Decreto 261/2001, de 23 de octubre, del Gobierno de Aragón)

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 Nogueral. 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. Cabezo 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 edificación:

3.3.1. Definición de núcleo de población. — Se considera núcleo de población dentro del suelo no urbanizable la agrupación de edificaciones de características residenciales lo suficientemente próximas 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 formación de núcleo de población. — 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 socioculturales, 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:

1.º Parcela mínima: 1 hectárea (10.000 metros cuadrados).

2.º 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 detallado en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio).

—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 correspondientes del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de julio).

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

3.4. Granjas:

3.4.1. Distancias mínimas. — En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el Decreto 200/1997, de la Diputación General de Aragón, y a lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas (BOE núm. 58, de 8 de marzo de 2000):

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 protección.

4.1. Protección general del territorio:

4.1.1. Protección 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 estatales queda regulada en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y por el Reglamento General de Carreteras La red de carreteras cuya titularidad resida en la Diputación General de Aragón, en la Diputación Provincial de Zaragoza, en el Ayuntamiento de Borja y, en su caso, en la comarca a la que pertenezca el Ayuntamiento de Borja quedan reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (“Boletín Oficial de Aragón” de 30 de diciembre de 1998).

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 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 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.

Sólo 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 8 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: A 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 las carreteras de la red básica de la Comunidad Autónoma de Aragón, y a 15 metros en las carreteras integrantes de las redes comarcal y local, medidos desde 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. Protección de vías pecuarias y caminos rurales. — Las vías pecuarias para tránsito de ganados se registrarán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

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 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 8 metros.

Los cerramientos permitidos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán separarse, como mínimo, 5 metros del eje del camino, o 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 ser franqueables para personas a pie.

4.1.3. Protección de la red de transporte de energía. — 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: $3,3 + V/100$ metros, con un mínimo de 5 metros.

—Sobre puntos no accesibles a personas: $3,3 + V/150$ metros, con un mínimo de 4 metros.

—En el caso de masas de arbolado: $1,5 + V/150$ metros, con un mínimo de 2 metros.

(V = Tensión de la línea en kV).

4.1.4. Otros tendidos aéreos. — 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.

De igual forma, en lo relativo a infraestructuras comunes de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, de la Jefatura del Estado, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, ley que se desarrolla mediante el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, del Ministerio de Fomento, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

4.1.5. Protección del recurso del agua. — La protección del recurso del agua queda sujeta en su disponibilidad natural a lo establecido en el Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por lo dispuesto en la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

—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 5 metros de anchura.

b) A una zona de policía 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 siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley Urbanística de Aragón. 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 del organismo de cuenca.

—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 este PGOU, 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.

La red de saneamiento conectará con la depuradora proyectada y recogida en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales, que prevé para el municipio de Borja una depuradora de tipo “Lagunaje Aireado”, para una solicitud de 6.167 habitantes equivalentes y un caudal estimado de 1.320 metros cúbicos/día y una carga DBO de 370 kilogramos/día.

La red de saneamiento deberá construirse considerando la prohibición a toda interferencia con acequias, barrancos, cauces canalizados, etc. Si existiera la necesidad de canalizar alguno de estos aportes de agua limpia debe realizarse con total independencia de la red de alcantarillado, sin que ello tenga la consideración de red separativa, sino de acequia entubada, drenaje, encauzamiento cubierto, o lo que proceda en cada caso.

La totalidad de los vertidos, tanto de uso industrial como residencial, se recogerán por la red de saneamiento municipal, y para ello es preciso que cumplan los límites previstos en la tabla 1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el caso de las industrias cuyo vertido no cumpliera las características admisibles fijadas según el párrafo anterior, deberán depurar el vertido en sus propias parcelas hasta alcanzar los valores admisibles. Con el fin de poder comprobar las cualidades del efluente, cada industria deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por la Administración inspectora competente. Dichas arquetas recogerán la totalidad del agua residual generada en cada industria y deberán encontrarse situadas en su acometida individual, antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesibles desde él.

Como aplicación directa de la normativa sobre instalaciones ganaderas y de este apartado sobre protección general del territorio, se prohíbe terminantemente la conexión del vertido de purines a la red de saneamiento público.

4.1.6. Protección 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, así como a la legislación de la Comunidad Autónoma de Aragón concordante en la materia (Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón).

4.1.7. Protección 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 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por Real Decreto-ley 9/2000, de 6 de octubre; Real Decreto 1131/1988; Ley 4/1989; Decreto 148/1990, de la Diputación General de Aragón; Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986 antes mencionado, y demás disposiciones concordantes.

4.1.8. Limitaciones a la contaminación atmosférica. — 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 2414/1961), que no dispongan de medidas correctoras suficientes como para no afectar al normal desarrollo de la vida cotidiana de la población, sólo podrán emplazarse a una distancia superior a 2 kilómetros del núcleo más próximo de población agrupada (art. 4.º 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 interés histórico-artístico, arqueológico 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, previo informe preceptivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, 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 arqueológicos y paleontológicos. — 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 este PGOU no podrá realizarse operación alguna sin autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

4.2. Legislación aplicable:

4.2.1. Legislación 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 núm. 309 de 26 de diciembre).

—Decreto 833/1975, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

—Texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; BOE de 24 de julio).

—Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto de 11 de abril de 1986).

—Ley de Residuos (Ley 10/1998, de 21 de abril).

—Ley de Minas, artículos 1 a 5, 16, 17, 23, 34, 35, 81, 114 a 121 (Ley 22/1973, de 21 de julio; BOE núm. 176, de 24 de julio de 1973).

—Ley de Montes, artículos 81 a 86 (Ley de 8 de junio de 1957; BOE núm. 151, de 10 de junio).

—Ley de Incendios Forestales (Ley 81/1968, de 5 de diciembre; BOE núm. 292, de 7 de diciembre).

—Reglamento sobre Incendios Forestales (Decreto 3769/1972, de 23 de diciembre; BOE núm. 38, de 13 de febrero de 1973).

—Ley 16/1985, 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 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986. Decreto 148/1990, de la Diputación General de Aragón. Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 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 (“Boletín Oficial de Aragón” núm. 142, de 7 de diciembre).
- Ley de Caza (Ley 12/1992, de 10 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Aragón) y su modificación por la Ley 1/1994, de 31 de octubre.
- Ley 10/1993, de 4 de noviembre, de Comarcalización de Aragón.
- Ley 8/1996, de 2 de diciembre, de Delimitación Comarcal de Aragón.
- Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón (“Boletín Oficial de Aragón” de 1 de junio).
- Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Ley 2/1999, de 24 de febrero, de Pesca en Aragón.
- Ley 3/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.
- Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

5. Suelo urbanizable.

5.1. Régimen general:

5.1.1. Régimen y desarrollo del Plan en suelo urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan clasifica como tales, previendo su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en este PGOU.
2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el Plan para su urbanización prioritaria a fin de obtener un desarrollo urbano racional.

Los sectores que forman el suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación y su regulación pormenorizada se recoge en el anejo adjunto a estas normas.

3. Considerando que el presente documento se trata de una adaptación de las normas subsidiarias a PGOU, y que por tanto no se proyecta un cambio sustancial del modelo de desarrollo, el presente PGOU opta por no incluir la clasificación de suelo urbanizable no delimitado.

4. Su régimen es el establecido para esta clasificación en la Ley Urbanística (arts. 26 a 31 y concordantes) y en los Reglamentos de la Ley, complementado por lo dispuesto en este PGOU.

5.1.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Su desarrollo se efectuará mediante los Planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación o a los que se pudieran delimitar posteriormente (en el caso de que mediante modificación o revisión del Plan) como suelo urbanizable no delimitado.
2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones de la Ley Urbanística (arts. 44 a 48), y sus reglamentos a lo regulado en el presente PGOU.

Los planes parciales de iniciativa privada se regularán por lo dispuesto en la Ley Urbanística, en sus artículos 51, 52 y concordantes en este PGOU.

5.1.3. Régimen del suelo urbanizable delimitado.

1. Se define como sector en suelo urbanizable el ámbito de ordenación propio de un Plan parcial. Los planes parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

2. Los límites de los sectores del suelo urbanizable delimitado son los representados en los planos de calificación y regulación del Plan.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través de los planes parciales en los casos siguientes:

- a) Colindancia con suelos de sistemas generales ejecutados o no asignados al sector.
- b) Adaptarse a situaciones de hecho, tales como ajustarse a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano u otras análogas.

El ajuste deberá hacerse necesariamente si como consecuencia de la interpretación de los planos resultan acequias, caminos, líneas de servicios o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

5.1.4. Delimitación de sectores mediante ejes viarios. — En la delimitación de los sectores con vías arteriales o carreteras se seguirán las siguientes normas:

- a) Cuando la vía esté ejecutada el límite del sector se hará coincidir con el límite del dominio público correspondiente al suelo ya expropiado para la ejecución de la vía, sin perjuicio de que la ordenación y edificación mantenga las distancias de aplicación.
- b) Cuando la vía no esté ejecutada y la franja de protección esté comprendida en el sector o asignada al mismo, se computará la superficie correspondiente a la franja asignada.
- c) Cuando la vía o infraestructura cuya obtención se encuentre específicamente adscrita al desarrollo del sector no esté ejecutada, y la franja de protección no esté comprendida en el sector o asignada al mismo, el Plan parcial hará una estimación de los terrenos de necesaria ocupación para la vía basado en los estudios de trazado o informativos que existan para la misma, o que el propio Plan parcial realice, para establecer de forma aproximada los terrenos de previsible ocupación, y se tomará el límite de los mismos como límite del sector.

En este caso el instrumento de gestión correspondiente establecerá un área de suelo edificable destinada específicamente a compensaciones de suelos de sistemas derivadas de ajustes posteriores a la aprobación del Plan parcial.

Si la zona real de expropiación de la vía o infraestructura fuera inferior a la estimada por el Plan parcial, para evitar intersticios de suelo excluidos y en aplicación del artículo precedente, se tramitará mediante modificación del Plan parcial la inclusión o asignación del suelo que resulte excluido.

Si no se producen compensaciones posteriores, las parcelas destinadas a futuras compensaciones se destinarán a dotaciones públicas.

5.1.5. Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio de un sector del suelo urbanizable se define como resultado de dividir la suma de aprovechamientos objetivos asignados por el planeamiento a las distintas unidades de ejecución incluidas en el mismo, por la superficie del sector.

El aprovechamiento objetivo se refiere a la superficie construible susceptible de apropiación privada, medida en metros cuadrados de la edificación considerada como características en cuanto a uso y tipología, tras haber convertido a dicha unidad de medida la superficie construible de otros usos o tipologías distintos mediante los coeficientes de homogeneidad establecidos por estas normas.

A efectos de cálculo del aprovechamiento medio, la superficie del sector comprenderá el suelo de sistemas generales incluido en la delimitación o asignación al sector.

2. Se define como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado el resultado de dividir la suma de aprovechamientos objetivos asignados por el planeamiento a los distintos sectores que constituyen esta clase de suelo, ponderando cada sector en relación con los demás, por la superficie del suelo clasificado como urbanizable delimitado, incluidos los sistemas generales de esta clasificación, comprendidos en la delimitación de los sectores o asignados a éstos.

A tal efecto, los aprovechamientos de los sectores, homogeneizados conforme al número precedente, se ponderan en cada sector conforme a las presentes normas, atendiendo a las circunstancias urbanísticas de cada uno.

3. El aprovechamiento subjetivo correspondiente a un propietario de suelo localizado en un sector en sistemas generales exteriores a los mismos será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

En los instrumentos de gestión, dicho aprovechamiento, correspondiente a una superficie construible homogeneizada respecto al uso y tipología de referencia y ponderada respecto a los sectores, se transformará en aprovechamiento real efectuando las conversiones inversas correspondientes al sector y a la gama de usos o tipologías en que se le adjudique su derecho edificable.

Cuando no se aplique la expropiación formarán parte de la comunidad reparcelatoria los titulares de los suelos de sistemas generales que hayan de obtenerse mediante adjudicación de aprovechamiento en la unidad de ejecución.

4. El resto del aprovechamiento que resulte de distraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponde al Ayuntamiento de Borja, para satisfacer sus derechos y obligaciones.

5.1.6. Condiciones de los sectores.

1. El Plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o tipología y de ponderación de sectores en los cuadros anexos a estas normas.

2. La cuantificación de la edificación posible en cada uso y de los sistemas generales exteriores que pueden asignarse a cada sector se establece en los mismos cuadros.

La ordenación de dichos aprovechamientos se hará por los planes parciales mediante sus específicas ordenanzas, trazado viario y distribución de los usos y de sus intensidades de forma pormenorizada.

3. En cuanto a los módulos de reserva, se aplicarán los establecidos en el artículo 47 de la Ley Urbanística de Aragón y aquellos otros que se deduzcan de los reglamentos aplicables.

5.2. Sistemas y dotaciones:

5.2.1. Sistemas generales.

1. Las previsiones del Plan General sobre los sistemas generales podrán completarse y ampliarse mediante los planes especiales independientes previstos por el artículo 55 de la Ley Urbanística, cuando sea conveniente para efectuar previsiones detalladas a fin de establecer y coordinar infraestructuras y equipamientos del sistema.

Las previsiones del Plan General como sistemas generales podrán desarrollarse como:

a) Mediante planes especiales de desarrollo, conforme al artículo 57 de la Ley Urbanística de Aragón.

b) Mediante su inclusión en planes parciales.

2. La obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales se realizarán:

a) Directamente, de conformidad con lo establecido en los artículos 107 y 109 y, en su caso, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 99.4 de la Ley Urbanística de Aragón. Esta forma de obtención y ejecución se aplicará en suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable.

b) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo como cesión obligatoria por inclusión o adscripción de los terrenos en una unidad de ejecución, de la misma clase de suelo que el sistema general, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.

3. La ejecución de las obras, infraestructuras y edificaciones corresponderá a la Administración, sin perjuicio de las obras de conexión de las dotaciones locales con los sistemas generales o las de ampliación y refuerzo de éstos que forman parte de los deberes de los propietarios de suelo según la ley.

5.2.2. Dotaciones locales.

1. Constituyen las dotaciones locales los terrenos que establece el planeamiento con destino a infraestructuras y equipamientos al servicio de áreas de menor escala que los sistemas generales, y que debidamente interrelacionados entre sí, y con los sistemas generales a los que complementen en

sus funciones en el ámbito local, determinan la estructura urbana, según el modelo adoptado por el Plan.

5.2.3. Desarrollo y obtención de las dotaciones locales.

1. Desarrollo de las dotaciones locales: Las previsiones del Plan General sobre las dotaciones locales se desarrollarán en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable mediante planes especiales de reforma interior que tengan por objeto operaciones integradas o aisladas, y mediante planes parciales, respectivamente.

2. Obtención y ejecución de las dotaciones locales: La obtención del suelo y ejecución de las dotaciones locales se realizará:

a) Directamente, conforme al artículo 109 de la Ley Urbanística de Aragón. Esta forma de ejecución se aplicará en suelo urbano consolidado.

En este supuesto los terrenos se obtendrán mediante ocupación directa, cuando se trate de suelo urbano consolidado, asignando aprovechamientos en unidades de ejecución excedentarias, o bien mediante expropiación forzosa.

b) Mediante ejecución sistemática, obteniendo el suelo como cesión obligatoria por inclusión de los terrenos en una unidad de ejecución, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

2. La ejecución de las obras corresponderá a los particulares o a la Administración, según las obras y la clase de suelo de que se trate, con arreglo a las obligaciones legales de los propietarios y el planeamiento de aplicación.

3. Las dotaciones locales se ejecutarán por los particulares directamente mediante proyectos de obras ordinarias en las parcelas de suelo urbano consolidado, en las que el uso correspondiente esté autorizado, o en las que establezca el planeamiento, en las condiciones que se deriven de éste y del sistema de ejecución que se aplique.

5.2.4. Usos compatibles en los equipamientos.

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, debiendo justificarse que éste no suponga obstáculo al desarrollo del uso principal. Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio y la vivienda familiar de quien custodie las instalaciones.

2. Mediante modificación del Plan General, en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 75 de la Ley Urbanística de Aragón, podrán autorizarse cambios de uso.

5.2.5. Sustitución de usos dotacionales por otros no dotacionales.

1. La modificación de suelos destinados por el Plan o el planeamiento al sistema de equipamientos y servicios a usos no dotacionales, cuando sea legalmente posible, requerirá modificación del Plan General.

Cuando se trate de usos existentes de propiedad privada, la modificación podrá instarse ante el Ayuntamiento y podrá hacerse mediante convenio, conforme al artículo 83 de la Ley Urbanística de Aragón.

2. La justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, que, en todo caso quedará suficientemente razonada la no necesidad de un equipamiento en el ámbito, incluirá:

a) Datos de la actividad dotacional prestada en el momento de la petición y en años anteriores: tipo y funciones de la prestación, características de éstas y de la población servida, ámbito espacial del servicio, etc.

Se incorporarán los datos o indicadores demográficos o estadísticos que sean necesario, así como los órganos de la Administración con competencias en el sector de que se trate.

b) Análisis de los efectos previsibles sobre el territorio afectado, la ordenación urbana o el servicio a la población.

c) Análisis de las oportunidades para su posible sustitución por otro uso dotacional público o privado.

d) Criterios para establecer el uso no dotacional alternativo y suelos dotacionales que se obtendrían en la sustitución.

6. Tramitación de licencias.

6.1. Normas generales:

6.1.1. Obligación 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.

6.1.2. Duración 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.

También 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.

6.2. Actos sujetos a licencia:

6.2.1. 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.

La licencia se precisará tanto para las obras realizadas por entidades públicas como por personas privadas.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de este Plan y de la Ley Urbanística de Aragón y los reglamentos que la desarrollen.

Su procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Administración Local de Aragón. En ningún caso se entenderán concedidas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley y de este Plan y, en su caso, de los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento de Borja.

6.3. Clasificación de las obras:

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

6.3.2. 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.

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

6.3.4. Conservación y demolición. — 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.

6.3.5. 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.

6.4. Documentación:

6.4.1. 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, número de DNI y domicilio de aquél.

6.4.2. Obras de nueva planta y de reforma estructural. — En las obras de nueva planta y de reforma estructural se acompañarán 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.

6.4.3. 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.

6.4.4. 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 edificado, 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.

6.4.5. 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 ruinosa y tan sólo 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.

6.5. Tramitación abreviada:

6.5.1. Tramitación abreviada de licencias. — 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.

6.5.2. Relación de obras incluidas en tramitación 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 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 y otras.
 - m) Pintura de fachadas de edificios, señalándose el color en la autorización.

6.6. Concesión de licencia:

6.6.1. Condiciones de la concesión 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 establecido en el artículo 175 d) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, 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.

6.6.2. 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 Urbanística de Aragón y el reglamento correspondiente.

El Ayuntamiento o el señor alcalde-presidente dispondrán la suspensión de los actos relacionados en el apartado “actos sujetos a licencia” que se efectuaran 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 la legislación vigente.

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.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

La importante regresión sufrida por la población a partir de los años cincuenta se manifiesta de una forma mucho más acentuada en la trama urbana más antigua de Borja, con un rápido proceso de degradación que se centra fundamentalmente en los barrios del Castillo, San Pedro y San Juan.

En la actualidad, y de acuerdo con los análisis contenidos en la memoria informativa, son varios los factores que han hecho posible el despoblamiento más o menos generalizado y el gran deterioro del caserío más antiguo: la acentuada topografía de esta área y su viario estrecho e irregular que obligan a reformas sumamente costosas, edificios mal conservados, ampliaciones de los mismos mal proyectados, edificabilidad y ocupación excesiva. Todos estos factores, juntos o por separado, conjuntamente con la construcción indiscriminada de nuevos barrios en las zonas periféricas más llanas y de mejor accesibilidad, han hecho posible la degeneración del tejido urbano y su despoblamiento, permaneciendo mayoritariamente una población de edad muy avanzada y de nivel adquisitivo bajo.

El conjunto histórico ha sufrido las consecuencias de una falta de adecuación de los servicios y condiciones de las viviendas a las condiciones de vida actuales.

Las conocidas dificultades de accesibilidad, obsolescencia de los edificios (constructiva y funcional), carencia de algunas dotaciones esenciales, etc., han originado un movimiento paulatino de su población hacia las áreas de expansión.

Este PGOU, con el fin de paliar en lo posible la situación descrita, propone la redacción de un Plan especial de protección y reforma interior del área delimitada a tal efecto en el plano adjunto, y sobre la cual existe un expediente de incoación de conjunto histórico-artístico, que coincide sensiblemente con la zona denominada centro histórico. (Ver plano del catálogo).

Este Plan especial deberá estudiar pormenorizadamente la situación de todo el área, con las siguientes finalidades entre otras:

- 1.^a Protección de todos los aspectos contemplados en la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés y en la Ley del Patrimonio Histórico Español: calles, plazas, edificios de interés, etc.
- 2.^a Medidas tendentes a potenciar el mantenimiento de la población en el casco histórico, fomentando a la vez una mayor identificación de los habitantes con el mismo.
- 3.^a Canalizar inversiones públicas y privadas hacia el centro histórico, con objeto de paliar las graves condiciones de degradación en que se encuentra. 4.^a Potenciar la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres en esta área.
- 5.^a Mejora de infraestructuras y servicios urbanos.

En definitiva, se trata de redactar un documento que, planteándose un modelo de centro histórico viable en su aspecto jurídico, cree las necesarias alternativas de preservación, conservación y recuperación que sean económicamente factibles, estableciendo los correspondientes canales de ayudas entre los particulares y la Administración en sus diversos estamentos: local, autonómico y central.

Se tratará asimismo de compatibilizar las necesarias normas de protección de los valores arquitectónicos existentes con las necesarias transformaciones, para lograr unas condiciones de vida dignas para la población residente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN

Las nuevas alineaciones fijadas para el núcleo urbano de Borja pretenden resolver la anterior problemática mediante las siguientes acciones:

—Mejorar la accesibilidad de algunos barrios que en la actualidad se encuentran deficientemente comunicados y con un importante grado de aislamiento.

—Crear una red viaria más permeable en las áreas de expansión que permita la interconexión de zonas que en la actualidad se encuentran incomunicadas entre sí.

—Establecer las zonas de afección ligadas a las travesías mediante alineaciones a distancias adecuadas del eje de la calzada.

—Mejorar el trazado de la actual travesía de la carretera de El Buste que comunica con el Santuario de Misericordia.

—Fijar y ampliar puntualmente la anchura de los viales en áreas de escasa consolidación.

Las nuevas alineaciones proyectadas son (en la mayoría de los casos) prolongación de las existentes y se han trazado por los lugares más convenientes para facilitar su desarrollo, intentando adaptarlas al régimen de propiedad existente y procurando un desarrollo urbano racional.

En los ámbitos no consolidados por la urbanización se delimitan unidades de ejecución. En los ámbitos incluidos en unidad de ejecución el Ayuntamiento podrá exigir su ordenación detallada mediante Plan especial o estudio de detalle.

El planeamiento de desarrollo permitirá definir el nuevo trazado viario, la zonificación pormenorizada de la unidad de ejecución y su posterior gestión mediante cualquiera de los sistemas de gestión previstos en la ley, garantizando un justo reparto de cargas y beneficios, así como la obtención por parte del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo de cada UE, sin participar de los gastos de urbanización.

En todas estas unidades de ejecución los propietarios de suelo urbano deberán:

1.º Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie destinada a viales, espacios libres, equipamientos y dotaciones que se detallan en el planeamiento general, en el estudio de detalle o en el Plan especial.

2.º Costear la urbanización.

3.º Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo de cada UE, sin que el Ayuntamiento deba participar en los gastos de urbanización.

El reparto de cargas y beneficios se efectuará mediante el oportuno proyecto de reparcelación o de expropiación, en su caso.

La cesión obligatoria de terrenos en suelo urbano se efectuará siempre a favor del Ayuntamiento de Borja y se formalizará 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, en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente.

Unidad de ejecución núm. 1

Apertura de viales en el barrio de La Florida

El barrio de La Florida es una de las actuaciones aisladas surgidas en los años setenta, aprovechando la accesibilidad de una vía de comunicación existente, en este caso la carretera local a Cortes y la proximidad de los servicios urbanos generales. La actuación, desarrollada en una parcela

irregular, presenta unos viarios interiores amplios y regulares, pero sin solución de continuidad al no existir una planificación previa, presentando fondos de saco en los límites de la parcela.

En los últimos años, y aprovechando los amplios espacios libres existentes en esta zona al oeste del núcleo entre las carreteras local a Cortes y la nacional 122, se han realizado actuaciones municipales tendentes a dotar de equipamientos necesarios a Borja. Surgió así en primer lugar la residencia de la tercera edad, en una parcela interior, cuyo único acceso lo constituye una calle en fondo de saco que parte de la carretera N-122. Posteriormente se construyó el polideportivo y el frontón, a ambos lados de la calle anterior y dando frente a la carretera. Recientemente se ha edificado el centro de salud junto al camino de las Huertas y las piscinas municipales en los terrenos situados al otro lado de este camino.

La ordenación proyectada pretende, por una parte, comunicar entre sí estos nuevos equipamientos y, por otra, dar continuidad al viario del barrio de La Florida, permitiendo (conjuntamente con la apertura del vial que enlaza la calle del Justicia con la carretera local a Cortes) una mayor accesibilidad a estos equipamientos desde la trama urbana más antigua.

De la delimitación aprobada en las anteriores normas subsidiarias, mediante los oportunos trámites, el Ayuntamiento ha excluido de la delimitación alguna propiedad inicialmente recogida dentro de la unidad de ejecución núm. 1.

La ordenación prevista en el PGOU debe considerarse orientativa, puesto que se deberá ordenar detalladamente la zona explicitada en la planimetría adjunta mediante un estudio de detalle o mediante Plan especial.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 1

Superficie bruta: 19.500 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 15%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,0625 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,0625 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,0625 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,95625 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 2

Modificación del trazado de la actual travesía de la carretera a El Buste que comunica con el Santuario de Misericordia

La carretera local a El Buste presenta en el tramo de travesía un trazado tortuoso que recorre las actuales calles de El Polvorín y la prolongación de las calles San Francisco y Aljecería. La paulatina ocupación de sus márgenes, iniciada en el siglo XIV con la construcción del convento de San Francisco (siglos XIV-XVII) y el convento de Santa Clara (siglo XVII), sufrió un proceso importante de consolidación mediante las construcciones realizadas a partir de los años cincuenta, impidiendo la protección de esta travesía mediante el señalamiento de unas zonas de afección y una fijación de alineaciones acorde con el tráfico que soporta.

En la actualidad, la escasa anchura entre alineaciones (5 metros en algunos tramos) y el tráfico generado por la atracción creciente del Santuario de Misericordia, crea graves problemas en esta travesía para los propios residentes.

Por otra parte, el antiguo convento de San Francisco, que tras el proceso de desamortización fue abandonado, ha transformado su uso y reconvertido en una planta industrial de colas y gelatinas, ocupando una gran superficie de suelo junto a esta travesía, y siendo en la actualidad un enclave dentro del suelo urbano consolidado.

La ordenación que se proyecta consiste en la sustitución del actual tramo de travesía, en el marco de una actuación que implique el cambio de uso a residencial de la amplia superficie que ocupa actualmente la fábrica de colas y gelatinas.

Dicha actuación permitirá, a la vez que un trazado más rectilíneo, crear una zona de afección de 12 metros de anchura en este tramo de carretera y unos espacios libres de edificación que permitan descongestionar esta zona.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 2

Superficie bruta: 13.500 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 41%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 1.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,032 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,032 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,032 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,929 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidades de ejecución núms. 3 y 5

Mejora de la accesibilidad del barrio de La Romería

El barrio de La Romería es otra de las actuaciones aisladas realizada en la amplia superficie sin consolidar que existía entre el pequeño ensanche del siglo XVIII (calles Barrio Verde, Barrio Nuevo, Cuatro Esquinas, etc.) y la carretera de acceso al Santuario.

Su situación en una finca interior, rodeada en toda su extensión de terrenos sin edificar, llevó consigo unos accesos muy deficientes, tanto al casco antiguo como a la carretera de El Buste.

Las nuevas alineaciones pretenden mejorar la accesibilidad de este barrio y permitir la normalización de las fincas situadas junto a la carretera, para su futura conversión en solar.

Los viales proyectados se reflejan en el esquema siguiente, siendo de 10 metros en la prolongación de la calle Romería y de 7 metros en el acceso inferior.

Asimismo, con la regularización de fincas, se amplía la pequeña plazoleta existente en la intersección del camino de las Bodegas y la calle Romería.

En el presente documento se recogen las unidades de ejecución, tal y como resultan tras la modificación de su delimitación aprobada por el Ayuntamiento de Borja en el transcurso de la gestión de las normas subsidiarias que ahora se adaptan a PGOU.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 3

Superficie bruta: 6.000 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 16 %.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,05 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,945 metros cuadrados/metro cuadrado.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 5

Superficie bruta: 3.600 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 26%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,925 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 0,925 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 0,925 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,8325 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 4

Nuevo vial entre la calle Justicia y la carretera local a Cortes

Como se indica, el objetivo de la definición de esta unidad de ejecución en las normas subsidiarias era la ejecución de un nuevo viario, que ya ha sido realizado en ejecución del Plan; por tanto, se ha transformado en suelo urbano consolidado por la urbanización, únicamente se mantiene en el plano correspondiente a la delimitación de unidades de ejecución para evitar confusiones innecesarias.

Unidad de ejecución núm. 7

Fijación de alineaciones en parcela junto a calle Polvorín

Como se indica, el objetivo de la definición de esta unidad de ejecución en las normas subsidiarias era la ejecución de un nuevo acceso, que ya ha sido realizado en ejecución del Plan; por tanto, se ha transformado en suelo urbano consolidado por la urbanización y únicamente se mantiene en el plano correspondiente a la delimitación de unidades de ejecución para evitar confusiones innecesarias.

Unidad de ejecución núm. 6

Apertura de vial junto a la carretera N-122

La anterior problemática de actuaciones aisladas en fincas de accesibilidad escasa tiene un nuevo exponente en la urbanización realizada junto al camino de Sancho y calle Abadía. En la actualidad se están construyendo nuevas edificaciones plurifamiliares como una continuidad hacia el sur de las existentes, pero siempre desde un único acceso en fondo de saco por las citadas calles.

La presente ordenación consiste en la apertura de un vial desde la carretera N-122 que elimine el fondo de saco existente y reordene urbanísticamente estas superficies mediante la creación de una plaza situada en la confluencia del vial actual y el proyectado, con una anchura de 10 metros. La ordenación prevista en el PGOU debe considerarse orientativa, puesto que se deberá ordenar detalladamente la zona explicitada en la planimetría adjunta mediante un estudio de detalle o mediante Plan especial.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 6

Superficie bruta: 24.046 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 30%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 1.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,225 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,225 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,225 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 1,1025 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 8

Apertura de vial junto a la carretera de Borja a La Almunia

La anterior problemática de actuaciones aisladas en fincas de accesibilidad escasa tiene un nuevo exponente en la vivienda realizada entre el sector “El Tronco” y la carretera comarcal C-220.

Resulta evidente que el trazado viario debe mejorarse para permitir un futuro desarrollo urbano racional de los terrenos colindantes, con clara vocación de transformación tras el desarrollo del sector “El Tronco”.

Estos terrenos en las normas subsidiarias se proponen como áreas en suelo urbano susceptibles de ser desarrolladas a través de unidades de ejecución.

La adaptación de las normas subsidiarias a PGOU nos obliga, entre otras cosas, a distinguir entre el suelo urbano consolidado por la urbanización y el no consolidado por la urbanización.

Tal y como puede comprobarse “in situ”, y como se aprecia en las fotografías adjuntas, el área señalada se trata en todo caso de un suelo urbano no consolidado por la urbanización. Por tanto, para posibilitar un desarrollo urbano racional, y con el fin de garantizar los derechos y obligaciones que legalmente les corresponden a los propietarios de esta clase de suelo, se opta por delimitar una unidad de ejecución con las condiciones que se detallan seguidamente.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 8

Superficie bruta: 6.000 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 17%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,0375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,0375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,0375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,93375 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 9

Apertura de viales en torno al lavadero municipal

Se trata de un entorno en el que resulta imprescindible estudiar una ordenación detallada que prevea la continuidad viaria de un entorno con clara vocación de expansión urbana.

Resulta evidente que el trazado viario debe mejorarse para permitir un futuro desarrollo urbano racional de los terrenos colindantes, con clara vocación de transformación tras el desarrollo del sector “El Tronco”.

Estos terrenos en las normas subsidiarias se proponen como áreas en suelo urbano susceptibles de ser desarrolladas a través de unidades de ejecución.

La adaptación de las normas subsidiarias a PGOU nos obliga, entre otras cosas, a distinguir entre el suelo urbano consolidado por la urbanización y el no consolidado por la urbanización.

Tal y como puede comprobarse “in situ”, y como se aprecia en las fotografías adjuntas, el área señalada se trata en todo caso de un suelo urbano no consolidado por la urbanización. Por tanto, para posibilitar un desarrollo urbano racional, y con el fin de garantizar los derechos y obligaciones que legalmente les corresponden a los propietarios de esta clase de suelo, se opta por delimitar una unidad de ejecución con las condiciones que se detallan seguidamente.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 9

Superficie bruta: 3.950 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 25%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado.

Coefficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,9375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 0,9375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 0,9375 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,84375 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 10

Apertura de viales y cubrición de acequia entre calle Molinillo y camino de Arcadas

Se trata de un entorno en el que resulta imprescindible estudiar una ordenación detallada que prevea la continuidad viaria de un entorno con clara vocación de expansión urbana.

Se aprecia cierta insuficiencia en la sección viaria que determinaban las normas subsidiarias que se adaptan a PGOU. Habida cuenta de que se trata de un suelo urbano no consolidado por la edificación, se opta por no modificar, a priori, la definición de las alineaciones en el PGOU.

Estos terrenos en las normas subsidiarias se proponen como áreas en suelo urbano susceptibles de ser desarrolladas a través de unidades de ejecución.

La adaptación de las normas subsidiarias a PGOU nos obliga, entre otras cosas, a distinguir entre el suelo urbano consolidado por la urbanización y el no consolidado por la urbanización.

Tal y como puede comprobarse “in situ”, y como se aprecia en las fotografías adjuntas, el área señalada se trata en todo caso de un suelo urbano no consolidado por la urbanización. Por tanto, para posibilitar un desarrollo urbano racional, y con el fin de garantizar los derechos y obligaciones que legalmente les corresponden a los propietarios de esta clase de suelo, se opta por delimitar una unidad de ejecución con las condiciones que se detallan seguidamente.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 10

Superficie bruta: 10.000 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 22%.

—Uso principal: Residencial ensanche grado 1 y ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado y 1,75 metros cuadrados/metro cuadrado. Coeficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,09 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,09 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,09 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 0,981 metros cuadrados/metro cuadrado.

Unidad de ejecución núm. 11

*Apertura de vial en la zona superior del casco urbano
(junto al depósito de agua y parque arqueológico)*

Corresponde a un vacío urbano de importancia, situado en la zona más alta del casco urbano, y que no cuenta con accesibilidad adecuada desde el centro de Borja. Se propone continuar la traza viaria determinada en el casco consolidado y crear un ensanchamiento del vial en la zona más alta.

Es esta una zona en la que apenas existe actividad edificatoria alguna. Al tratarse de un suelo urbano no consolidado por la urbanización se delimita una unidad de ejecución.

La ordenación prevista en el PGOU será considerada vinculante, salvo ordenación detallada mediante un Plan especial o mediante un estudio de detalle.

Delimitación de la unidad de ejecución núm. 11

Superficie bruta: 5.000 metros cuadrados

—Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 20%.

—Uso principal: Centro histórico y ensanche grado 2.

—Edificabilidad sobre suelo neto: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrado y 1,25 metros cuadrados/metro cuadrado. Coeficiente homogeneización uso: 1.

—Edificabilidad sobre suelo bruto: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento medio: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento objetivo: 1,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento subjetivo: 1,35 metros cuadrados/metro cuadrado.

SANTUARIO DE MISERICORDIA

En el núcleo del Santuario de Misericordia se distingue una zona consolidada por la urbanización y otras no consolidadas por la urbanización.

El proceso urbanizador realizado en los años 1976 y 1977, como consecuencia del Plan especial de ordenación redactado en 1970, dotó de servicios urbanos a una gran superficie de suelo que, posteriormente, no se ha consolidado por la edificación. Con excepción de una amplia manzana entre los caminos de la Rosaleda y Villa Teodora, el resto de la edificación, con algunas excepciones, ya existía antes de la redacción del citado Plan.

Los suelos situados al sureste, entre los caminos Rosaleda, Viejo y Medina, resultan ser propiedad de la Fundación Benéfica “Hospital Sancti Spiritus” y “Santuario de Nuestra Señora de Misericordia”, incipientemente urbanizados (redes de agua y vertido) y con una superficie de 93.170 metros cuadrados. Se comprueba “in situ” que cuentan con redes de abastecimiento y de saneamiento en servicio. No se ha completado la urbanización, puesto que carece de pavimentación, suministro de energía eléctrica y alumbrado público. El informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en su acuerdo de 6 de marzo de 2002, señala la necesidad de distinguir las correspondientes unidades de ejecución exclusivamente sobre el suelo urbano no consolidado. Por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en dicho acuerdo, seguidamente se aportan las fichas de las tres unidades de ejecución en las que se estructura el suelo urbano no consolidado, dejando, en consecuencia, el suelo urbano consolidado excluido de la unidad de ejecución que se había planteado en el documento de adaptación de normas subsidiarias a PGOU aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Borja.

En las normas subsidiarias que se adaptan mediante el presente documento a PGOU, se recoge la siguiente zonificación:

La superficie delimitada como urbana del Santuario de Misericordia contiene las siguientes categorías y superficies:

- Residencial: 200.370 metros cuadrados.
- Equipo urbano: 19.243 metros cuadrados.
- Zonas verdes y espacios libres: 31.268 metros cuadrados.
- Viales y plazas: 64.508 metros cuadrados.

Total suelo urbano Santuario: 315.389 metros cuadrados.

La superficie total delimitada reflejada en el plano 0-2, de alineaciones y rasantes, es de 31,5389 hectáreas.

Las distintas ordenanzas para este suelo urbano son un reflejo de las que ya tenía en la actualidad, potenciando el núcleo de segunda residencia mediante la tipología de viviendas unifamiliares aisladas.

- Parcela mínima: 700 metros cuadrados (sólo se permite una vivienda por parcela).
- Ocupación máxima: 25%.
- Edificabilidad máxima: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima: 7 metros.
- Separación mínima a linderos: 5 metros.

Las determinaciones de estas Ordenanzas son de aplicación directa, sin perjuicio de que puedan ser adaptadas mediante estudio de detalle y de lo dispuesto en relación a las parcelas y edificaciones existentes previamente a la aprobación de las normas subsidiarias de las que deriva la presente adaptación a PGOU.

Unidades de ejecución en el Santuario de Misericordia

Los objetivos de las tres unidades de ejecución son coincidentes: apertura de viales y obtención de espacios libres.

Se trata de un entorno de suelo urbano que contiene zonas no consolidadas por la urbanización.

Al existir un convenio para la puesta en funcionamiento de la depuradora existente, no parece existir obstáculo alguno para otorgar licencias de obra en el ámbito definido como suelo urbano consolidado por la urbanización, y el resto deberá ser gestionado mediante las tres unidades de ejecución que se detallan seguidamente o mediante aquellas otras que el Ayuntamiento defina y según el sistema de ejecución que se fije en aquel momento.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación de unidades de ejecución permitirá asegurar el justo reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como obtener por el Ayuntamiento de Borja el 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

Las ordenanzas de la edificación que son de aplicación a las parcelas de uso residencial existentes son:

- Tipología de vivienda unifamiliar aislada. Parcela mínima: 700 metros cuadrados (sólo se permite una vivienda por parcela).
- Ocupación máxima: 25%.
- Edificabilidad máxima: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Altura máxima: 7 metros.
- Separación mínima a linderos: 5 metros.

La ordenación prevista en el PGOU será considerada vinculante, salvo ordenación detallada mediante un Plan especial o mediante un estudio de detalle.

Delimitación de la unidad de ejecución SM-1

Superficie bruta: 38.650 metros cuadrados

- Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 33%.
 - Uso principal: Vivienda unifamiliar.
 - Edificabilidad sobre suelo neto: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Coefficiente homogeneización uso: 1.
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,34 metros cuadrados/metro cuadrado.

- Aprovechamiento medio: 0,34 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento objetivo: 0,34 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento subjetivo: 0,306 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Delimitación de la unidad de ejecución SM-2
- Superficie bruta: 96.250 metros cuadrados
- Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 27%.
- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- Edificabilidad sobre suelo neto: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Coeficiente homogeneización uso: 1.
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,365 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento medio: 0,365 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento objetivo: 0,365 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento subjetivo: 0,3285 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Delimitación de la unidad de ejecución SM-3
- Superficie bruta: 41.710 metros cuadrados
- Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Porcentaje mínimo de cesiones de viario + espacios libres: 30%.
- Uso principal: Vivienda unifamiliar.
- Edificabilidad sobre suelo neto: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Coeficiente homogeneización uso: 1.
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,35 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento medio: 0,35 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento objetivo: 0,35 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Aprovechamiento subjetivo: 0,315 metros cuadrados/metro cuadrado.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTORES Y APROVECHAMIENTO MEDIO

1. ANTECEDENTES:

En la actualidad el municipio de Borja, en las normas subsidiarias que se adaptan a PGOU mediante los presentes documentos, cuenta con dos sectores de suelo apto para urbanizar junto a la carretera N-122.

El primero, de uso predominante residencial, cuenta con una extensión de 13,86 hectáreas, y el segundo de uso industrial, es un sector discontinuo que cuenta con una extensión de 8,59 hectáreas (al oeste del suelo urbano industrial) y otra extensión de 4,692 hectáreas (al este del suelo urbano industrial), sumando un total de 13,282 hectáreas destinadas a uso industrial.

En las normas subsidiarias se prevé su desarrollo mediante sendos planes parciales proponiendo su gestión mediante el sistema de cooperación.

El sector de suelo apto para urbanizar, de uso residencial, se encuentra entre dos áreas de suelo urbano (viviendas del MOPU y campo de fútbol al este, polideportivo y residencia de ancianos al oeste), limitando al sur con la carretera N-122 y al norte con los caminos de huerta existentes.

Tal y como se señala en las normas subsidiarias, su superficie total es de 13,865 hectáreas, incluyendo en su interior algunas edificaciones de vivienda.

Su situación específica en la trama urbana, aconsejó incluir dicho sector como SAU, debiendo justificar en el Plan parcial la solución del problema de saneamiento, debido a la cota relativamente baja respecto de la carretera N-122.

El sector de suelo apto para urbanizar, de uso industrial, se ha delimitado en terrenos municipales situados junto a la carretera N-122, de Zaragoza a Portugal por Zamora, previsto inicialmente para actividades industriales y agrícolas, así como almacenes que no generen situaciones de riesgo para la salubridad o seguridad tanto personal como ambiental.

El objetivo del Ayuntamiento con esta decisión se centró en disponer una reserva de terrenos para situar y concentrar en un futuro las posibles industrias y almacenes que muestren interés en ubicarse en el municipio, ofreciendo de esta manera suelo susceptible de transformación inmediata.

También se pretendía evitar la instalación de usos industriales en los límites del suelo urbano que impidan su desarrollo posterior, tal como ocurre en la actualidad al sur del núcleo.

La zona donde se situó este suelo apto para urbanizar se localiza en las inmediaciones del suelo urbano al este de la población, junto al actual campo de fútbol y las viviendas del MOPU, y tiene una extensión de 13,282 hectáreas, tal como se reflejó en los correspondientes planos de ordenación de las normas subsidiarias.

Dada su situación idónea junto a la carretera nacional, en las inmediaciones del suelo urbano, el trazado de la red de comunicaciones propias y su enlace con el sistema general de comunicaciones, no presenta ninguna problemática especial.

Las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica tampoco presentan problemas de conexión, dada la cercanía de este suelo con las redes municipales existentes.

El saneamiento puede conectarse con la red existente que da servicio a las viviendas del MOPU, aprovechando el emisario que discurre por el camino que bordea el campo de fútbol hasta la depuradora.

En consecuencia, lo que se trata seguidamente es la justificación de la delimitación de estos sectores de suelo urbanizable delimitado y el cálculo del aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable delimitado.

2. OBJETO DE LA PRESENTE ADAPTACIÓN EN LO RELATIVO AL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO:

El presente documento tiene por objeto la adaptación de las normas subsidiarias a PGOU, que implica la sustitución de suelo apto para urbanizar de las normas subsidiarias de Borja por sectores de suelo urbanizable delimitado.

El sector de suelo apto para urbanizar de uso residencial se transforma en suelo urbanizable delimitado de uso principal residencial, sin alterar su delimitación específica. De forma análoga, el sector de suelo apto para urbanizar de uso industrial se transforma en sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Como consecuencia de esta adaptación se detallarán los aprovechamientos objetivos de cada uno de los sectores, los sistemas generales adscritos si existiesen y el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado.

Por otra parte, el nuevo contenido del Plan quedará como sigue:

• El nuevo sector de uso predominante residencial en suelo urbanizable delimitado (S1) tendrá las siguientes características:

- Superficie total: 138.650 metros cuadrados.
- Uso predominante: Residencial compatible con otros a definir en Plan parcial.
- Sistema de actuación: Cualquiera de los previstos en la ley.
- Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Coeficiente de homogeneización de uso: 1.
- Aprovechamiento medio: 0,6.
- Densidad máxima: 40 viviendas/hectárea.
- Altura máxima: En general, 7,5 metros/PB + 1 + bajo cubierta.

(Se deberá justificar en el Plan parcial aplicación puntual de mayores alturas).

El lindero del sector coincide con el límite de la zona de dominio público de la carretera.

• El sector (S2), de uso predominante industrial en suelo urbanizable delimitado, tendrá las siguientes características:

- Superficie total: 132.820 metros cuadrados.
- Uso predominante: Industrial.
- Sistema actuación: Cualquiera de los previstos en la ley.
- Usos limitados: Máximo una vivienda por industria.
- Desarrollo: Plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
- Edificabilidad sobre suelo bruto: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Coeficiente de homogeneización de uso: 0,7.
- Aprovechamiento medio: 0,42.

El lindero del sector coincide con el límite de la zona de dominio público de la carretera.
En el Plan parcial se deberá justificar la solución al tratamiento de las aguas residuales.
Finalmente, para que todos los sectores de suelo urbanizable delimitado cumplan los requisitos del artículo 37 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, el desarrollo de los sectores se priorizará de la siguiente forma:

Los sectores S1 y S2 se podrán empezar a desarrollar mediante Plan parcial, en el momento que se apruebe el presente documento.

Por otra parte, para realizar el cálculo del aprovechamiento medio del nuevo suelo urbanizable delimitado se tienen en cuenta las siguientes circunstancias de cada sector:

- a) Intensidad de edificación en metros cuadrados/metro cuadrado.
- b) Superficie total del sector.
- c) Aprovechamiento lucrativo del sector con la determinación de los coeficientes de homogeneización de uso y zona.

En el siguiente cuadro resumen se reflejan los coeficientes adoptados y el aprovechamiento medio obtenido.

• Etapa: Primera.

—Sector: S1.

—Uso global: Residencial.

—Superficie: 138.650 metros cuadrados.

—Edificabilidad: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento: 83.190 metros cuadrados.

—Coeficiente de homogeneización uso: 1.

—Coeficiente de homogeneización del sector: 1.

—Coeficiente de homogeneización final: 1.

—Aprovechamiento: 83.190 metros cuadrados de homogeneización.

—Coeficiente de aprovechamiento medio: 0,5119.

—Aprovechamiento en UA: 70.979,48.

—Saldo en UA: 12.210,52.

• Etapa: Primera.

—Sector: S2.

—Uso global: Industrial.

—Superficie: 132.820 metros cuadrados.

—Edificabilidad: 0,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Aprovechamiento: 79.692 metros cuadrados.

—Coeficiente de homogeneización uso: 0,7.

—Coeficiente de homogeneización del sector: 1.

—Coeficiente de homogeneización final: 0,7.

—Aprovechamiento: 55.784,40 metros cuadrados de homogeneización.

—Coeficiente de aprovechamiento medio: 0,5119.

—Aprovechamiento en UA: 67.994,92.

—Saldo en UA: 12.210,52.

Total:

—Superficie: 271.470 metros cuadrados.

—Aprovechamiento: 162.882 metros cuadrados.

—Aprovechamiento: 138.974,40 metros cuadrados de homogeneización.

—Coeficiente de aprovechamiento medio: 0,5119

3. CONCLUSIÓN:

Con lo expuesto se considera suficientemente desarrollada la presente adaptación para que sirva para su aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Borja y siga el procedimiento contenido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (art. 50), para su aprobación por quien proceda.

Borja, 27 de abril de 2002. — El alcalde, Luis María Garriga Ortiz.