

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)  
**NORMAS URBANÍSTICAS**



DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AYERBE**  
OCTUBRE de 2019





**TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES ..... 12**

**CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL..... 12**

Artículo 1.	Objeto, ámbito y antecedentes de las Normas del Plan General..	12
Artículo 2.	Vigencia de las Normas del PGOU .....	12
Artículo 3.	Revisión del PGOU .....	12
Artículo 4.	Modificación del PGOU .....	12
Artículo 5.	Referencias normativas.....	13

**CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL..... 13**

**Sección 1ª Disposiciones generales sobre régimen del suelo 13**

Artículo 6.	Estructuración del suelo .....	13
Artículo 7.	Sistemas Generales .....	13
Artículo 8.	Clasificación del suelo .....	13
Artículo 9.	Calificación del suelo .....	14
Artículo 10.	División del suelo en razón de su ordenación detallada.....	14

**Sección 2ª Disposiciones generales sobre desarrollo de las Normas del PGOU 15**

Artículo 11.	Competencias .....	15
Artículo 12.	Instrumentos de desarrollo del PGOU .....	15
Artículo 13.	Figuras de Planeamiento .....	15
Artículo 14.	Figuras Complementarias.....	15

**Sección 3ª Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento 16**

Artículo 15.	Objeto .....	16
Artículo 16.	Condiciones previas a toda actuación urbanística.....	16
Artículo 17.	Reparcelación .....	16

**CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN ..... 17**

**Sección 1ª Disposiciones Generales 17**

Artículo 18.	Clases de proyectos .....	17
Artículo 19.	Condiciones generales de los proyectos técnicos .....	17

**Sección 2ª Proyectos de urbanización 17**

Artículo 20.	Definición, clases y características generales .....	17
--------------	--	----

**Sección 3ª Proyectos de edificación 17**

Artículo 21.	Definición, y clases de las obras de edificación .....	17
Artículo 22.	Obras en los edificios .....	18
Artículo 23.	Obras de demolición .....	18
Artículo 24.	Obras de nueva edificación.....	18

**Sección 4ª Proyectos de actividades y de instalaciones 19**

Artículo 25.	Definición.....	19
Artículo 26.	Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones .....	19
Artículo 27.	Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.....	19

**CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO ..... 20**

**Sección 1ª Licencias urbanísticas 20**

Artículo 28.	Actividades sujetas a licencia.....	20
Artículo 29.	Tipos de licencias urbanísticas .....	20
Artículo 30.	Licencias de parcelación .....	20
Artículo 31.	Licencias de obras.....	21
Artículo 32.	Licencias de obras de urbanización .....	21
Artículo 33.	Licencias de obras de edificación.....	21
Artículo 34.	Transmisión de licencias de obras .....	22
Artículo 35.	Modificaciones de las licencias.....	22
Artículo 36.	Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	22
Artículo 37.	Control de la ejecución de las obras .....	22
Artículo 38.	Revocación de licencias de obras .....	22



Artículo 39.	Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.....	22
Artículo 40.	Demoliciones.....	23
Artículo 41.	Excavaciones y movimientos de tierra.....	23
Artículo 42.	Licencias de actividades e instalaciones.....	23
Artículo 43.	Resolución única.....	24
Artículo 44.	Licencias de ocupación o funcionamiento.....	24
<b>Sección 2ª Información urbanística</b>		<b>24</b>
Artículo 45.	Publicidad del planeamiento.....	24
Artículo 46.	Consulta directa.....	25
Artículo 47.	Consultas previas.....	25
Artículo 48.	Informes urbanísticos.....	25
Artículo 49.	Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes.....	25
<b>CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES 26</b>		
<b>Sección 1ª Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles</b>		<b>26</b>
Artículo 50.	Obligaciones de conservación.....	26
Artículo 51.	Contenido del deber de conservación.....	26
Artículo 52.	Órdenes de ejecución para la conservación.....	26
Artículo 53.	Contribución de los inquilinos al deber de conservación.....	26
<b>Sección 2ª Conservación específica y ocupación temporal de solares</b>		<b>26</b>
Artículo 54.	Contenido del deber de conservación.....	26
Artículo 55.	Destino provisional de los solares.....	26
<b>Sección 3ª Infracciones y procedimiento</b>		<b>27</b>
Artículo 56.	Orden municipal de ejecución.....	27
Artículo 57.	Infracciones.....	27
Artículo 58.	Procedimiento.....	27
Artículo 59.	Derribo de edificios catalogados.....	27

<b>Sección 4ª Estado ruinoso de las edificaciones</b>		<b>27</b>
Artículo 60.	Procedencia de la declaración de ruina.....	27
Artículo 61.	Obras de reparación.....	27
Artículo 62.	Bienes Catalogados.....	27
Artículo 63.	Obligación de demoler.....	27
Artículo 64.	Declaración de ruina.....	28
Artículo 65.	Expediente contradictorio.....	28
<b>CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ..... 28</b>		
Artículo 66.	Generalidades.....	28
Artículo 67.	Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.....	28
Artículo 68.	Edificaciones fuera de ordenación.....	28
Artículo 69.	Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	29
<b>TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS ..... 30</b>		
<b>CAPÍTULO I. GENERALIDADES ..... 30</b>		
Artículo 70.	Finalidad.....	30
<b>Sección 1ª Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general</b>		<b>30</b>
Artículo 71.	Definición.....	30
Artículo 72.	Aplicación.....	30
Artículo 73.	Calificación de actividades.....	30
<b>Sección 2ª Compatibilidad entre usos</b>		<b>30</b>
Artículo 74.	Definición.....	30
Artículo 75.	Uso global.....	30
Artículo 76.	Uso pormenorizado.....	31
Artículo 77.	Uso mayoritario.....	31
Artículo 78.	Uso característico.....	31



Artículo 79.	Uso compatibles .....	31	Artículo 101.	Condiciones de aplicación .....	37
Artículo 80.	Usos prohibidos .....	31	Artículo 102.	Condiciones de accesibilidad .....	37
Artículo 81.	Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU .....	31	Artículo 103.	Dimensiones .....	37
Artículo 82.	Usos tolerados .....	31	Artículo 104.	Accesibilidad y circulaciones .....	37
Artículo 83.	Usos fuera de ordenación .....	31	Artículo 105.	Altura libre de pisos .....	37
<b>Sección 3ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos</b>		<b>31</b>	Artículo 106.	Aseos .....	37
Artículo 84.	Definición .....	31	Artículo 107.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos. ....	37
Artículo 85.	Situaciones de los Usos .....	32	Artículo 108.	Aplicación .....	37
Artículo 86.	Limitaciones generales .....	32	<b>Sección 4ª Usos Productivos</b>		<b>37</b>
<b>CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS..... 32</b>			Artículo 109.	Definición y clases .....	37
<b>Sección 1ª Determinaciones generales</b>		<b>32</b>	Artículo 110.	Aplicación .....	38
Artículo 87.	Definición .....	32	<b>Sección 5ª Uso dotacional.</b>		<b>38</b>
Artículo 88.	Calificación de los usos respecto a su finalidad .....	32	<b>Sección 6ª Equipamientos.</b>		<b>39</b>
Artículo 89.	Diferentes usos en un mismo edificio .....	33	Artículo 111.	Compatibilidad de usos .....	39
Artículo 90.	Locales en sótano .....	33	Artículo 112.	Modificaciones dotacionales .....	39
<b>Sección 2ª Uso residencial</b>		<b>33</b>	<b>TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION ..... 40</b>		
Artículo 91.	Definición y clases .....	33	<b>CAPÍTULO I. DIMENSIÓN Y FORMA..... 40</b>		
Artículo 92.	Vivienda exterior .....	34	<b>Sección 1ª Determinaciones generales</b>		<b>40</b>
Artículo 93.	Altura de techos .....	35	Artículo 113.	Definición .....	40
<b>Sección 3ª Uso terciario</b>		<b>35</b>	Artículo 114.	Capacidad de edificar .....	40
Artículo 94.	Definición y clases .....	35	Artículo 115.	Clases de condiciones .....	40
Artículo 95.	Dimensiones .....	35	<b>Sección 2ª Condiciones de la parcela</b>		<b>40</b>
Artículo 96.	Locales en planta inferior a planta baja .....	36	Artículo 116.	Definición .....	40
Artículo 97.	Accesibilidad, circulaciones .....	36	Artículo 117.	Relación entre edificación y parcela .....	40
Artículo 98.	Aseos .....	36	Artículo 118.	Segregación y agregación de parcelas .....	40
Artículo 99.	Normativa de aplicación .....	36	Artículo 119.	Linderos .....	41
Artículo 100.	Condiciones de accesibilidad .....	36			



Artículo 120.	Superficie de la parcela .....	41	Artículo 145.	Coeficiente de edificabilidad .....	44
Artículo 121.	Superficie bruta .....	41	<b>Sección 6ª Condiciones de volumen y forma de los edificios</b>		<b>45</b>
Artículo 122.	Superficie neta .....	41	Artículo 146.	Definición.....	45
Artículo 123.	Parcela edificable .....	41	Artículo 147.	Sólido capaz .....	45
Artículo 124.	Condiciones para la edificación .....	41	Artículo 148.	Volumen de la edificación .....	45
Artículo 125.	Solar.....	42	Artículo 149.	Alturas medidas en el edificio .....	45
<b>Sección 3ª Condiciones de posición del edificio en la parcela</b>		<b>42</b>	Artículo 150.	Rasante .....	45
Artículo 126.	Definición .....	42	Artículo 151.	Cota de origen y referencia .....	45
Artículo 127.	Elementos de referencia .....	42	Artículo 152.	Altura en unidades métricas .....	45
Artículo 128.	Referencias altimétricas del terreno .....	42	Artículo 153.	Altura de número de plantas .....	45
Artículo 129.	Referencias de la edificación .....	42	Artículo 154.	Criterios para la medición de alturas .....	45
Artículo 130.	Posición de la edificación respecto a la alineación .....	42	Artículo 155.	Consideración de la condición de altura .....	47
Artículo 131.	Fondo edificable.....	43	Artículo 156.	Construcciones por encima de la altura máxima.....	47
Artículo 132.	Separación entre edificaciones .....	43	Artículo 157.	Tamaño del edificio .....	48
Artículo 133.	Área de movimiento de la edificación .....	43	Artículo 158.	Altura de planta o de piso .....	48
<b>Sección 4ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación</b>		<b>43</b>	Artículo 159.	Altura libre de piso .....	48
Artículo 134.	Definición .....	43	Artículo 160.	Cota de planta de piso .....	48
Artículo 135.	Ocupación o superficie ocupada .....	43	Artículo 161.	Planta.....	48
Artículo 136.	Superficie ocupable .....	43	<b>CAPÍTULO II. HIGIENE Y CALIDAD.....</b>		<b>50</b>
Artículo 137.	Ocupación de parcela.....	43	<b>Sección 1ª Determinaciones generales</b>		<b>50</b>
Artículo 138.	Superficie libre de parcela .....	43	Artículo 162.	Definición.....	50
<b>Sección 5ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento</b>		<b>44</b>	Artículo 163.	Aplicación.....	50
Artículo 139.	Definición .....	44	Artículo 164.	Situación Geográfica .....	50
Artículo 140.	Superficie construida o edificada por planta .....	44	<b>Sección 2ª Condiciones higiénicas de los locales</b>		<b>50</b>
Artículo 141.	Superficie construida total .....	44	Artículo 165.	Local .....	50
Artículo 142.	Superficie útil.....	44	Artículo 166.	Local exterior.....	50
Artículo 143.	Superficie edificable.....	44	Artículo 167.	Pieza habitable.....	50
Artículo 144.	Edificabilidad .....	44	Artículo 168.	Piezas habitables en plantas sótano y semisótano .....	50



Artículo 169.	Ventilación e iluminación de piezas habitables .....	50	Artículo 190.	Definición.....	57
Artículo 170.	Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales .....	50	Artículo 191.	Aplicación.....	57
<b>Sección 3ª Condiciones higiénicas de los edificios</b>		<b>51</b>	Artículo 192.	Acceso a las edificaciones .....	57
Artículo 171.	Patios .....	51	Artículo 193.	Puerta de acceso .....	57
Artículo 172.	Anchura de patios .....	51	Artículo 194.	Circulación interior.....	57
Artículo 173.	Medición de la altura de los patios.....	51	<b>CAPÍTULO V. ESTÉTICAS..... 58</b>		
Artículo 174.	Dimensión de los patios cerrados de parcela .....	51	Artículo 195.	Contenido.....	58
Artículo 175.	Cota de pavimentación .....	52	Artículo 196.	Consideraciones generales.....	58
Artículo 176.	Patios mancomunados .....	52	Artículo 197.	Volúmenes .....	59
Artículo 177.	Dimensiones de los patios de parcela abiertos.....	52	Artículo 198.	Diseño de fachadas .....	59
<b>CAPÍTULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS..... 53</b>					
Artículo 178.	Definición y condiciones generales .....	53	Artículo 199.	Salientes y entrantes en las fachadas.....	59
Artículo 179.	Aplicación .....	53	Artículo 200.	Materiales de las fachadas .....	60
<b>Sección 1ª Dotación de servicios en las edificaciones</b>		<b>53</b>	Artículo 201.	Cubiertas .....	60
Artículo 180.	Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación.....	53	Artículo 202.	Cornisas y aleros .....	61
<b>Sección 2ª Dotación de estacionamiento en las edificaciones</b>		<b>53</b>	Artículo 203.	Chimeneas y antenas .....	61
Artículo 181.	Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento ....	53	Artículo 204.	Huecos en cubierta.....	61
Artículo 182.	Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento .....	53	Artículo 205.	Carpinterías exteriores.....	62
Artículo 183.	Reducción de la dotación derivada de las características del edificio .....	54	Artículo 206.	Barandillas.....	62
Artículo 184.	Dimensiones de las plazas .....	54	Artículo 207.	Pinturas .....	62
Artículo 185.	Situación de los estacionamientos y garajes.....	54	Artículo 208.	Tratamiento de plantas bajas.....	62
Artículo 186.	Acceso a los estacionamientos y garajes.....	54	Artículo 209.	Medianerías.....	62
Artículo 187.	Pasillos de circulación .....	55	Artículo 210.	Cerramientos.....	62
Artículo 188.	Rampas y galibos.....	55	Artículo 211.	Vallados.....	62
Artículo 189.	Dotaciones exigibles según el uso.....	55	Artículo 212.	Protección del arbolado .....	62
<b>CAPÍTULO IV. SEGURIDAD..... 57</b>					
			Artículo 213.	Acondicionamiento de patios.....	62
			Artículo 214.	Aparatos de aire acondicionado .....	63
			<b>CAPÍTULO VI. AMBIENTALES ..... 63</b>		
			Artículo 215.	Definición.....	63



Artículo 216.	Aplicación .....	63
Artículo 217.	Compatibilidad de actividades .....	63
Artículo 218.	Lugares de observación de las condiciones .....	63
Artículo 219.	Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas .....	64
Artículo 220.	Ruidos.....	64
Artículo 221.	Vibraciones.....	64
Artículo 222.	Deslumbramientos .....	64
Artículo 223.	Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos .....	64
Artículo 224.	Contaminación de las aguas .....	64

## **TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN ..... 68**

### **CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS ..... 68**

Artículo 225.	Definición .....	68
Artículo 226.	Viales de titularidad privada.....	68
Artículo 227.	Trazado en planta del viario .....	68
Artículo 228.	Pendientes del viario y trazado de vías peatonales .....	68
Artículo 229.	Pavimentación de las vías públicas .....	68
Artículo 230.	Condiciones generales de las obras de urbanización .....	69

### **CAPÍTULO II. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO..... 71**

Artículo 231.	Definición y clases .....	71
Artículo 232.	Parque suburbano .....	71
Artículo 233.	Parques urbanos.....	71
Artículo 234.	Parques deportivos .....	71
Artículo 235.	Jardines .....	72
Artículo 236.	Áreas ajardinadas .....	72

### **CAPÍTULO III. SERVICIOS URBANOS ..... 72**

Artículo 237.	Desarrollo de los servicios .....	72
Artículo 238.	Ejecución de los servicios .....	72

## **TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO ..... 74**

### **CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO..... 74**

#### **Sección 1ª Determinaciones generales ..... 74**

Artículo 239.	Definición y delimitación.....	74
Artículo 240.	Contenido y categorías.....	74
Artículo 241.	Régimen urbanístico de la propiedad.....	74
Artículo 242.	Deberes legales de los propietarios .....	74
Artículo 243.	Facultades urbanísticas de la propiedad.....	75
Artículo 244.	Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano .....	75

### **CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO (R1) ..... 75**

Artículo 245.	Ámbito y características.....	75
Artículo 246.	Aplicación.....	75
Artículo 247.	Obras admitidas.....	75

#### **Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación ..... 76**

Artículo 248.	Condiciones de parcela.....	76
Artículo 249.	Limitaciones de posición .....	76
Artículo 250.	Fondo edificable .....	76
Artículo 251.	Ocupación.....	76
Artículo 252.	Edificabilidad.....	76
Artículo 253.	Altura de la edificación .....	76
Artículo 254.	Altura de plantas .....	76
Artículo 255.	Salientes y vuelos .....	77
Artículo 256.	Longitud de fachada.....	77





<b>Sección 2ª Condiciones de adecuación formal</b>	<b>77</b>
Artículo 257. Condiciones de adecuación formal de los edificios.....	77
Artículo 258. Condiciones particulares del ámbito de Protección del Centro Histórico.....	77
<b>Sección 3ª Condiciones de usos</b>	<b>77</b>
Artículo 259. Uso global .....	77
Artículo 260. Usos compatibles. ....	77
Artículo 261. Usos prohibidos .....	78
<b>CAPÍTULO III. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: EXTENSIÓN DE CASCO GRADO 1 (R2) Y GRADO 2 (R3).....</b>	<b>79</b>
Artículo 262. Ámbito y características.....	79
Artículo 263. Aplicación .....	79
<b>Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación</b>	<b>79</b>
Artículo 264. Obras admitidas .....	79
Artículo 265. Limitaciones de posición .....	79
Artículo 266. Condiciones de parcela y densidad de viviendas .....	80
Artículo 267. Fondo edificable.....	80
Artículo 268. Ocupación .....	80
Artículo 269. Edificabilidad .....	80
Artículo 270. Altura de la edificación.....	81
Artículo 271. Altura de plantas .....	81
Artículo 272. Salientes y vuelos .....	81
Artículo 273. Longitud de fachada .....	81
Artículo 274. Vallados .....	81
<b>Sección 2ª Condiciones de usos</b>	<b>81</b>
Artículo 275. Uso global .....	81
Artículo 276. Usos compatibles. ....	81
Artículo 277. Usos prohibidos .....	82

<b>CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR AISLADA (R4) .....</b>	<b>83</b>
Artículo 278. Ámbito y características.....	83
<b>CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL (I) .....</b>	<b>83</b>
Artículo 279. Ámbito y características.....	83
Artículo 280. Zonas de la estructura urbana .....	83
<b>Sección 1ª Ordenanzas generales</b>	<b>83</b>
Artículo 281. Cerramientos de solar .....	83
Artículo 282. Aparcamientos interiores.....	83
<b>Sección 2ª Ordenanzas particulares para la zona industrial</b>	<b>84</b>
Artículo 283. Categoría de industria .....	84
Artículo 284. Segregación de parcelas .....	84
Artículo 285. Agrupación de parcelas .....	84
Artículo 286. Composición de las parcelas .....	84
Artículo 287. Edificación parcial de las parcelas.....	84
Artículo 288. Composiciones de los frentes de fachada .....	84
Artículo 289. Soluciones de esquina .....	85
Artículo 290. Edificación de las parcelas.....	85
Artículo 291. Usos .....	86
<b>Sección 3ª Ordenanzas particulares resto de zonas</b>	<b>86</b>
Artículo 292. Ordenanzas particulares para la zona de viario y aparcamientos..	86
Artículo 293. Ordenanzas particulares para los espacios libres de uso público.	86
Artículo 294. Ordenanzas particulares para la zona de servicios públicos y técnicos .....	86
<b>Sección 4ª Ordenanzas complementarias</b>	<b>87</b>
Artículo 295. Proyectos de Urbanización .....	87
Artículo 296. Ordenanzas Estético-Compositivas .....	87
Artículo 297. Residuos gaseosos .....	87



Artículo 298.	Aguas residuales.....	88
Artículo 299.	Ruidos.....	88
Artículo 300.	Ordenanza de seguridad .....	88
<b>CAPÍTULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS 89</b>		
Artículo 301.	Ámbito y características.....	89
Artículo 302.	Aplicación .....	89
Artículo 303.	Obras admitidas .....	89
Artículo 304.	Condiciones de la nueva edificación .....	89
Artículo 305.	Compatibilidad de usos .....	89
Artículo 306.	Usos prohibidos .....	89
Artículo 307.	Modificaciones dotacionales .....	89
<b>CAPÍTULO VII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO ..... 90</b>		
Artículo 308.	Ámbito y características.....	90
Artículo 309.	Aplicación .....	90
Artículo 310.	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.....	90
Artículo 311.	Compatibilidad de usos .....	90
Artículo 312.	Usos prohibidos .....	90
<b>CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO ..... 91</b>		
Artículo 313.	Ámbito y características.....	91
Artículo 314.	Aplicación .....	91
Artículo 315.	Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación.....	91
Artículo 316.	Compatibilidad de usos .....	91
<b>CAPÍTULO IX. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO..... 91</b>		
Artículo 317.	Ámbito y características.....	91
Artículo 318.	Definiciones.....	91

<b>CAPÍTULO X. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y SISTEMA LOCAL VIARIO..... 92</b>		
<b>CAPÍTULO XI. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ..... 92</b>		
Artículo 319.	Régimen urbanístico.....	92
<b>TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE ..... 93</b>		
<b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ..... 93</b>		
Artículo 320.	Definiciones y régimen general.....	93
Artículo 321.	Desarrollo del suelo urbanizable.....	93
Artículo 322.	Reserva de vivienda protegida.....	93
<b>CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD) ..... 94</b>		
Artículo 323.	Régimen en ausencia de plan parcial aprobado .....	94
Artículo 324.	Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados .....	94
Artículo 325.	Régimen urbanístico de la propiedad.....	94
Artículo 326.	Deberes legales de los propietarios .....	94
Artículo 327.	Calificación de los sectores urbanizables .....	94
Artículo 328.	Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado.....	94
Artículo 329.	Módulos mínimos de reservas de dotaciones.....	95
Artículo 330.	Contenido de los planes parciales.....	95
Artículo 331.	Planes parciales de iniciativa particular .....	95
<b>TÍTULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE ..... 96</b>		
<b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE..... 96</b>		



Artículo 332.	Definición y clases del suelo no urbanizable.....	96
Artículo 333.	Régimen urbanístico .....	96
Artículo 334.	Superposición de protecciones .....	97
Artículo 335.	Parcelaciones rústicas .....	97
Artículo 336.	Condiciones de las parcelas .....	97
Artículo 337.	Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable .....	98

**CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE..... 99**

Artículo 338.	Clasificación de los usos .....	99
Artículo 339.	Usos productivo rústicos .....	99
Artículo 340.	Actuaciones de interés público general.....	100
Artículo 341.	Actuaciones específicas de Interés Público.....	101
Artículo 342.	Uso residencial.....	101

**CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE..... 102**

**Sección 1ª Condiciones particulares de la edificación 102**

Artículo 343.	Edificaciones vinculadas a usos productivos rústicos .....	102
Artículo 344.	Edificaciones vinculadas a actuaciones de Interés Público General .....	103
Artículo 345.	Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público.....	104
Artículo 346.	Edificaciones vinculadas a uso residencial .....	105

**Sección 2ª Condiciones de ordenación de la edificación 106**

Artículo 347.	Núcleo de población.....	106
Artículo 348.	Edificaciones aisladas abandonadas.....	106
Artículo 349.	Edificaciones aisladas en uso .....	106

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE ..... 107**

**Sección 1ª Condiciones generales de protección 107**

Artículo 350.	Protección del paisaje y de la vegetación .....	107
Artículo 351.	Protección de cauces públicos .....	107
Artículo 352.	Protección de las Vías Pecuarias .....	107
Artículo 353.	Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.).....	108
Artículo 354.	Protección respecto a las actividades ganaderas.....	108
Artículo 355.	Protección respecto a las actividades extractivas.....	108
Artículo 356.	Protección del sistema de comunicación por carreteras.....	108
Artículo 357.	Evaluación de Impacto Ambiental .....	110
Artículo 358.	Desarrollo de las condiciones de protección .....	110

**Sección 2ª Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial (SNUE) 110**

Artículo 359.	Categorías de suelo no urbanizable especial (SNUE).....	110
Artículo 360.	Suelo no urbanizable especial de Ecosistema Natural (SNUE EN) .....	111
Artículo 361.	Suelo no urbanizable especial Riesgos Naturales (SNUE RN) .....	111
Artículo 362.	Suelo no urbanizable especial Productivo Agrario (SNUE EP) .....	111
Artículo 363.	Suelo no urbanizable especial del Patrimonio Cultural (SNUE EC) .....	112
Artículo 364.	Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNUE ES) .....	112

**Sección 3ª Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico (SNUG) 112**

Artículo 365.	Construcciones permitidas.....	112
---------------	--------------------------------	-----

**CUADRO RESUMEN DE LOS USOS DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL..... 114**

**TITULO VIII.-RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES .....116**

**CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES..... 116**



Artículo 366.	Definición .....	116
Artículo 367.	Regulación de los sistemas generales.....	116
Artículo 368.	Titularidad y régimen urbanístico .....	116

## **TITULO IX.- PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL** **..... 118**

Artículo 369.	Protección del Patrimonio Cultural.....	118
Artículo 370.	Ámbito de aplicación .....	118
Artículo 371.	Niveles de Protección .....	118
Artículo 372.	Condiciones de los tipos de obra .....	118
Artículo 373.	Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral .....	119
Artículo 374.	Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural .....	119
Artículo 375.	Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental ..	120
Artículo 376.	Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológico .....	120
Artículo 377.	Cuadro-resumen de tipos de obras permitidos para los bienes de naturaleza arquitectónica.....	121



## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

#### Artículo 1. Objeto, ámbito y antecedentes de las Normas del Plan General

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana tiene por objeto la ordenación del municipio de Ayerbe y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo.

2. Constituyen el ámbito de aplicación de estas Normas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro del territorio del municipio de Ayerbe.

3. La revisión y adaptación de la anterior figura de planeamiento se lleva ahora a cabo en cumplimiento de lo establecido en su articulado, al darse las circunstancias recogidas como determinantes de una posible revisión, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

#### Artículo 2. Vigencia de las Normas del PGOU

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas, conforme se establece en el Art. 73 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA); su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo a los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas, o que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRSLU), y Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón (LUA), y sus disposiciones reglamentarias.

#### Artículo 3. Revisión del PGOU

1. El PGOU deberá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos:

Tendrá la consideración de revisión del PGOU cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinadas por causas como:

- Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.
- Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Ayerbe y que así lo dispongan o lo hagan necesario.
- Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas reglas sobre documentación, procedimiento y competencias establecidas para la aprobación del PGOU.

3. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivada y objetivamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

#### Artículo 4. Modificación del PGOU

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición efectuada en sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión según lo previsto en el artículo anterior y, en general, la que pueda aprobarse sin que ello obligue a reconsiderar globalmente el Plan por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se consideran, en principio, modificaciones del Plan General:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU para cada clase de suelo.
- b) La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hayan o no previsto en estas Normas.



3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 78 y 79 de la LUA o de aquella que la sustituya.

#### **Artículo 5. Referencias normativas**

En todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan.

## **CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **Sección 1ª Disposiciones generales sobre régimen del suelo**

#### **Artículo 6. Estructuración del suelo**

Las normas y planos del Plan General Ordenación Urbana establecen la estructura general y orgánica del territorio sobre la base de la definición de los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular los sistemas generales, viarios y espacios libres, y de la clasificación del suelo, expresando las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.

#### **Artículo 7. Sistemas Generales**

Comprenden los terrenos que, sin perjuicio de su clasificación, son destinados a establecer los elementos dotacionales públicos estructurantes del desarrollo urbano. Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y IV de estas Normas.

#### **Artículo 8. Clasificación del suelo**

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. El Plan distingue las siguientes clases de suelo, grafiadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título V, VI, VII de estas Normas:

Tendrán la condición de suelo urbano:

- a) El suelo urbano está constituido por 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 ellas exista o se haya de construir.
- b) También se podrán considerar como terrenos urbanos aquellos que el PGOU incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre y cuando 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.



Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales en el planeamiento por concurrir alguna de las causas especificadas en la LUA y aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación.

de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

#### **Artículo 9. Calificación del suelo**

Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbano está sujeta al desarrollo parcial o especial correspondiente.

Los usos globales son los siguientes:

- Red viaria, comunicaciones y transportes.
- Espacios libres, parques y jardines públicos.
- Servicios e infraestructuras urbanas.
- Equipamientos.
- Residencial.
- Productivos.
- Servicios terciarios.

El carácter dotacional de los usos se entiende sin perjuicio de que el suelo en que se implantan sea de titularidad pública o privada, o de que formen parte de los sistemas generales o bien constituyan dotaciones locales.

#### **Artículo 10. División del suelo en razón de su ordenación detallada**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas Normas para las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen las siguientes áreas:

#### En el suelo urbano (SU):

- a) Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.
- b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas en las que el presente PGOU establece una ordenación pormenorizada.

Las obligaciones de cesión aplicables serán las que se deriven de los respectivos planeamientos recogidos y de los instrumentos de gestión correspondientes, según resulte de su situación administrativa y de la legislación urbanística aplicable.

En el suelo no urbanizable (SNU): Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el PGOU, y, en su caso, por los planes y proyectos supramunicipales, de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

#### En el suelo urbanizable (SUZ):

- a) Suelos urbanizables delimitados en sectores (SUZD), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

2. Atendiendo a las características de la ordenación aplicada en las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, se distinguen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Residencial: Casco Antiguo (R1).
- Residencial: Extensión de Casco Grado 1 (R2).



- Residencial: Extensión de Casco Grado 2 (R3).
- Residencial: Unifamiliar Aislada (R4).
- Industrial (I).
- Equipamientos.
- Espacio libre de Uso Público.
- Espacio Libre de Uso Privado.
- Sistema General Ferroviario.
- Sistema General Viario.
- Sistema Local Viario.

## **Sección 2ª Disposiciones generales sobre desarrollo de las Normas del PGOU**

### **Artículo 11. Competencias**

1. El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Ayerbe, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración Central y la Comunidad Autónoma de Aragón el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que estas Normas persiguen.

### **Artículo 12. Instrumentos de desarrollo del PGOU**

Según ostentan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

### **Artículo 13. Figuras de Planeamiento**

- a) Planes Parciales de Ordenación, directamente formulados para el suelo urbanizable.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

### **Artículo 14. Figuras Complementarias**

Para desarrollar la ordenación en áreas limitadas o para precisar la regulación de materias específicas, las propias Normas del Plan General o alguno de los instrumentos de planeamiento referidos en el artículo anterior, pueden ser complementados mediante las siguientes figuras:

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el plan general para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales. Los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
2. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
3. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

2. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PGOU o bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.





### **Sección 3ª Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento**

#### **Artículo 15. Objeto**

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación del TRLS y de la normativa urbanística autonómica, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas y las de aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración y las condiciones de ejecución de la urbanización.

#### **Artículo 16. Condiciones previas a toda actuación urbanística**

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación de los instrumentos de desarrollo más detallados para cada clase de suelo: Planes Parciales para el suelo urbanizable, Planes Especiales o Estudios de Detalle en unidades de ejecución del suelo urbano.

2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, o bien directamente mediante proyectos específicos cuando tales sistemas se encuentren integrados en Unidades de Ejecución o en Sectores de suelo urbanizable a desarrollar mediante Planes Parciales.

3. De acuerdo con el articulado de la LUA y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución y Sectores se delimitarán:

- a) En suelo urbano, a través del Plan General.
- b) En suelo urbanizable, las Unidades de Ejecución se delimitarán de modo simultáneo o sucesivo a la aprobación definitiva de los planes parciales.

4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA-09: expropiación, cooperación, compensación, gestión indirecta por urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 129 de la LUA-09.

#### **Artículo 17. Reparcelación**

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento conforme a las propias Normas del Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para la nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el Art. 149 y ss. de la LUA-09, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

4. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en el artículo 154 de la LUA-09.



### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Sección 1ª Disposiciones Generales

##### **Artículo 18. Clases de proyectos**

1. La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

##### **Artículo 19. Condiciones generales de los proyectos técnicos**

1. Se entiende por Proyecto Técnico aquel documento que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalment e en memoria descriptiva y justificativa, pliego de condiciones, planos y presupuesto, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas Municipales de aplicación y en normativa vigente, de ámbito estatal o de la Comunidad Autónoma de Aragón. En su memoria deberán especificar el plazo previsto para la ejecución de la obra.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Las obras conceptuadas como menores no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, bastando con la presentación por el promotor de una documentación sustitutiva con plano de emplazamiento y memoria que sitúen y describan las obras, hagan plenamente comprensible su alcance y naturaleza, así como su plazo de ejecución y su presupuesto.

5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras

del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

#### Sección 2ª Proyectos de urbanización

##### **Artículo 20. Definición, clases y características generales**

1. Los proyectos de urbanización son obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo.

2. Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala el artículo 144 de la LUA-09.

#### Sección 3ª Proyectos de edificación

##### **Artículo 21. Definición, y clases de las obras de edificación**

1. Se entiende que tienen carácter de obra **mayor** aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

2. Se entiende como algo informativo y no limitativo o excluyentes de otros supuestos que son de tipo **menor**:

- a) La colocación de andamios.
- b) El enfoscado o revestido de muros con cemento o similares.
- c) Las pinturas y revocos.
- d) La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.
- e) La reparación de repisas de balcon.
- f) El blanqueo, empapelado.
- g) La reparación de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.
- h) La mejora de las instalaciones y soleras.
- i) La colocación de anuncios, carteles, toldos.



3. Los proyectos de edificación son documentos técnicos que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

4. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y ss. de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- Obras en los edificios existentes
- Obras de demolición
- Obras de edificación de nueva planta

#### Artículo 22. Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de restructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de sus locales, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.
- Obras de conservación o mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- Obras de consolidación o reparación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

- Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.
- Obras de restructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de restructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

En función del ámbito y alcance de las obras, se distinguen:

- Obras de restructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.
  - Obras de restructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de restructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.
- Obras exteriores:** Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

#### Artículo 23. Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- Demolición total
- Demolición parcial

#### Artículo 24. Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

- Obras de nueva planta:** Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.



- b) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
- c) Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.
- d) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

#### **Sección 4ª Proyectos de actividades y de instalaciones**

##### **Artículo 25. Definición**

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.
2. La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica (artículo 230 de la LUA-09).
3. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales e industriales que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad (artículo 232 de la LUA-09).
4. La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental.

##### **Artículo 26. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

##### **Artículo 27. Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones**

1. Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.
2. Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.
3. A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m<sup>2</sup>; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.
4. La exclusión de los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local a la que se refiere el punto anterior de este artículo, en relación con el cómputo de la potencia instalada, se entiende que sólo es aplicable para categorizar la admisión y compatibilidad de usos en las distintas zonas urbanas, sin que ello implique que las propias instalaciones no computadas estén exentas de la calificación regulada más adelante en el Artículo 73 de estas Normas.



## CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

### Sección 1ª Licencias urbanísticas

#### **Artículo 28. Actividades sujetas a licencia**

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 236 de la LUA-09, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes.

#### **Artículo 29. Tipos de licencias urbanísticas**

Se establece la siguiente clasificación, según el tipo de licencias urbanísticas:

1.- Licencias de primer orden:

- a) Parcelación
- b) Urbanización
- c) Edificación

2.- Licencias de segundo orden:

- a) Ocupación
- b) Apertura
- c) Actividad
- d) Instalaciones

#### **Artículo 30. Licencias de parcelación**

1. Se considera parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar los actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

2. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables hasta que no estén aprobados los correspondientes Planes Parciales de los sectores definidos en este PGOU.

4. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la LUA-09 y demás disposiciones aplicables, en especial en las fijadas por este PGOU. El régimen de las parcelaciones, otorgamiento de licencias, procedimiento y admisión de las parcelaciones pretendidas estarán sujetos a lo prescrito en el Capítulo IV del Título Quinto de dicha Ley.

5. Declaración acreditativa de la innecesariedad de licencia de parcelación.

Toda parcelación de terrenos cuya naturaleza no sea urbanística estará sujeta a la declaración municipal previa de que no es necesaria la obtención de licencia de parcelación, salvo que se trate de operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

La declaración acreditativa de la innecesariedad de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

- a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.
- b) Acreditación de la titularidad.
- c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.
- d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

6. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del PGOU en que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el PGOU les asigna y que son, en su caso, aptas para la edificación.



- b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.
- d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.

7. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

#### **Artículo 31. Licencias de obras**

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las Secciones 2ª y 3ª del Capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del Artículo 28 de este Capítulo.

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor. De modo correlativo, se entiende que tienen carácter de obra mayor aquellas actuaciones que requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal, ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

#### **Artículo 32. Licencias de obras de urbanización**

1. Las obras de urbanización ligadas a las operaciones de transformación urbanística de los suelos se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, ligado al previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual no incluidas en un proyecto de urbanización y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de

iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

#### **Artículo 33. Licencias de obras de edificación**

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.
- b) Proyecto técnico de obras de edificación.
- c) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias establecidas en el artículo 240 de la LUA-09.
- e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el Resolución única (Artículo 43).
- f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Bajo ningún concepto podrán comenzarse obras con licencia sobre un proyecto básico, debiéndose obtener también la licencia para el correspondiente proyecto de ejecución.





#### **Artículo 34. Transmisión de licencias de obras**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### **Artículo 35. Modificaciones de las licencias**

Requerirán expresas modificaciones de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas en el proyecto aprobado.

#### **Artículo 36. Caducidad y suspensión de licencias de obras**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez y por causa justificada.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. Caducará también la licencia por desistimiento expreso del solicitante.

#### **Artículo 37. Control de la ejecución de las obras**

1. En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación de replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y la de aquéllas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizase en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras.

3. No obstante, en cualquier momento, si se aprecia una incorrecta ejecución de las obras o no se apreciase debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos.

#### **Artículo 38. Revocación de licencias de obras**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado no conceder la licencia.

#### **Artículo 39. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la



suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el Art. 265 de la LUA.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el Art. 266 de la LUA.

#### **Artículo 40. Demoliciones**

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando Memoria suscrita por un facultativo competente, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse.

2. La fecha prevista para el inicio de las obras de demolición habrá de ser comunicada al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta (30) días.

3. En caso de urgencia por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

#### **Artículo 41. Excavaciones y movimientos de tierra**

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

#### **Artículo 42. Licencias de actividades e instalaciones**

1. Tal y como se establece en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se someten al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de las actividades clasificadas de titularidad pública o privada.

2. Son actividades clasificadas las que merezcan la consideración de molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente y peligrosas con arreglo a las siguientes definiciones:

- a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.
- d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

3. En todo caso se excluirán del sometimiento a la licencia ambiental de actividades clasificadas los siguientes supuestos:

- a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.
- b) Aquellas actividades que según lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo VII de la citada Ley, que estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

4. No se someterán a la calificación ambiental regulada en el Título V de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, las actividades que estén sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

5. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

La concesión de licencia de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y a la reglamentación técnica que sea de aplicación.





#### Artículo 43. Resolución única

1. Los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística serán objeto de una resolución. Asimismo podrán ser objeto de resolución única los casos en los que las licencias mencionadas se hubiesen tramitado conjuntamente mediante autorización especial en suelo no urbanizable.

2. La propuesta de resolución se atenderá a las siguientes prioridades:

- a) La propuesta de resolución de la solicitud de autorización en suelo no urbanizable tendrá prioridad sobre las demás solicitudes. Si procediera denegarla, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la licencia de apertura o actividad ni sobre la urbanística. En cambio, si procediera otorgar la autorización especial, el órgano municipal pasará a resolver sobre la licencia de actividad clasificada o de apertura de acuerdo con el criterio establecido en el apartado siguiente.
- b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

#### Artículo 44. Licencias de ocupación o funcionamiento

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios e instalaciones, previa comprobación de que éstos han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de las licencias para autorización de obras o usos, y de que se encuentran debidamente terminados según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y restructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes

requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que lo justifiquen.

5. No se permitirá la utilización de ningún edificio o instalación sin la previa licencia de ocupación y en caso de observar la realización de alguna deficiencia insubsanable se iniciará expediente de protección de la legalidad urbanística.

#### Sección 2ª Información urbanística

#### Artículo 45. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística.

- a) Consulta directa del planeamiento (No se considera vinculante)
- b) Consultas previas (No se considera vinculante)
- c) Informes urbanísticos (Se considera vinculante)
- d) Cédula urbanística (Se considera vinculante)



#### **Artículo 46. Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a ver por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, se dispondrá en dependencias municipales de una copia completa de la documentación del PGOU, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles las relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos y unidades de ejecución, de los proyectos de parcelación aprobados y sus licencias concedidas, y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 145 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **Artículo 47. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que deba ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

#### **Artículo 48. Informes urbanísticos**

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. A la solicitud de informe deberá adjuntarse un plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos del PGOU.

#### **Artículo 49. Señalamiento o verificación de alineaciones y rasantes**

Con las condiciones indicadas en el artículo anterior, se podrá solicitar que, en un plazo de treinta (30) días y previo pago de los correspondientes derechos, los servicios municipales señalen sobre el terreno las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.



## **CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES**

### **Sección 1ª Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles**

#### **Artículo 50. Obligaciones de conservación**

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

#### **Artículo 51. Contenido del deber de conservación**

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto de la LUA:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equiparán a las urbanizaciones particulares.

#### **Artículo 52. Órdenes de ejecución para la conservación**

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del Art. 9 del TRLS y Art.252 de la LUA-09, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado 1.a) de este artículo, podrá imponerse la modificación o apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras de ejecución serán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance; cuando lo rebasasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general, se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento.

#### **Artículo 53. Contribución de los inquilinos al deber de conservación**

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

### **Sección 2ª Conservación específica y ocupación temporal de solares**

#### **Artículo 54. Contenido del deber de conservación**

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

1. *Vallado*: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Artículo 211 de las presentes Normas.
2. *Tratamiento de la superficie*: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.
3. *Limpieza y salubridad*: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

#### **Artículo 55. Destino provisional de los solares**

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

- a) De descanso y estancia de personas
- b) De recreo para la infancia
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable



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

3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

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

### **Sección 3ª Infracciones y procedimiento**

#### **Artículo 56. Orden municipal de ejecución**

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 51 de estas Normas.

#### **Artículo 57. Infracciones**

1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación permitirá al Ayuntamiento la adopción de las sanciones que se deriven del oportuno expediente, de acuerdo con las disposiciones establecidas en los artículos 274 y ss. de la LUA y en su reglamento de desarrollo, con independencia de las actuaciones de otras administraciones competentes.

2. De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en el artículo 277 de la LUA.

#### **Artículo 58. Procedimiento**

1. El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el Artículo 50.

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto,

plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (Art. 252 de la LUA).

#### **Artículo 59. Derribo de edificios catalogados**

Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, en cuanto propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Sección 4ª Estado ruinoso de las edificaciones**

#### **Artículo 60. Procedencia de la declaración de ruina**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos y con las condiciones del Título Quinto, Capítulo V, Sección 2ª de la LUA. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley y en su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 61. Obras de reparación**

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

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

#### **Artículo 62. Bienes Catalogados**

Los bienes incluidos en el Catálogo de estas Normas no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

#### **Artículo 63. Obligación de demoler**

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



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

#### **Artículo 64. Declaración de ruina**

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

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

#### **Artículo 65. Expediente contradictorio**

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto de ruina inminente contemplado en el artículo 259 de la LUA-09, que el Alcalde disponga todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

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

### **CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

#### **Artículo 66. Generalidades**

1. Los edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 75 de la LUA, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

3. Igualmente, en el Suelo no Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

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

#### **Artículo 67. Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación**

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas entre el Artículo 22 y el Artículo 24 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 68. Edificaciones fuera de ordenación**

1. Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo.

Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación



urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

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

**Artículo 69. Construcciones e instalaciones de carácter provisional**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán autorizarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el art. 27.4 de la LUA.



## TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### Artículo 70. Finalidad

1. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 y ss. de la LUA es objeto del Plan General Municipal, entre otros, la asignación de usos y niveles de intensidad a las diferentes zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, delimitando en éste los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

2. El uso del suelo estará sujeto a las limitaciones derivadas de:

- a) Disposiciones legales de carácter general
- b) Compatibilidad de usos entre sí

3. Las limitaciones que se establecen para los usos en estas Normas tienen carácter de mínimos, y podrán concretarse en condiciones más restrictivas en la redacción de Planes Parciales o Especiales para los ámbitos respectivos.

#### **Sección 1ª Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general**

#### Artículo 71. Definición

Esta sección se ocupa de limitaciones que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia de las Normas del Plan General, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 72. Aplicación

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación, a las áreas reguladas por una norma particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del Plan General que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

- Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.
- Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes salvo que se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la formativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

#### Artículo 73. Calificación de actividades

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

#### **Sección 2ª Compatibilidad entre usos**

#### Artículo 74. Definición

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido para el mismo.

#### Artículo 75. Uso global

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional y Equipamiento.





#### **Artículo 76. Uso pormenorizado**

Uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

#### **Artículo 77. Uso mayoritario**

En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

#### **Artículo 78. Uso característico**

El mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de los Coeficientes de Homogeneización, a los efectos de la determinación del aprovechamiento objetivo, medio y subjetivo.

#### **Artículo 79. Uso compatibles**

Los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

#### **Artículo 80. Usos prohibidos**

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por estas Normas del Plan General o por los diferentes instrumentos de planeamiento que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

#### **Artículo 81. Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU**

El materializado en una parcela concreta o zona de ordenación urbana. Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas podrán mantenerse los usos actuales, siempre que hayan sido adquiridos de modo válido. No obstante, queda prohibido realizar en tales edificios cualquier ampliación en extensión, volumen o potencia instalada que rebase lo establecido aquí para el uso y zona respectivos.

#### **Artículo 82. Usos tolerados**

1. Aquel que puede simultáneamente coexistir, pudiendo la licencia municipal condicionarse a que se establezca las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

2. Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud públicas.

3. Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
  - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
  - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
  - La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
  - La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

#### **Artículo 83. Usos fuera de ordenación**

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 75 de la LUA-09.

#### **Sección 3ª Limitaciones derivadas de las características de los locales en que se sitúan los usos**

#### **Artículo 84. Definición**

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en





que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

#### **Artículo 85. Situaciones de los Usos**

- Situación 1ª) Local en edificio con viviendas, con acceso común con éstas.
- Situación 2ª) Local en edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas.
- Situación 3ª) Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.
- Situación 4ª) Edificio de uso no residencial medianero.
- Situación 5ª) Edificio de uso no residencial exento.

#### **Artículo 86. Limitaciones generales**

Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que, según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada uso y zona, y en todo caso las siguientes:

1. Locales en sótano: Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

2. Los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, se consideran siempre usos compatibles salvo que exista norma legal alguna que lo impida.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS**

### **Sección 1ª Determinaciones generales**

#### **Artículo 87. Definición**

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

#### **Artículo 88. Calificación de los usos respecto a su finalidad**

Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
  - a.1) Unifamiliar
  - a.2) Colectiva
  - a.3) Turístico
  - a.4) Vivienda protegida
- b) Uso terciario
  - b.1) Comercial
  - b.2) Hotelero
  - b.3) Residencia comunitaria
  - b.4) Oficinas
    - Servicios de la Administración
    - Oficinas
    - Despachos profesionales de tipo doméstico
  - b.5) Recreativo
- c) Usos productivos
  - c.1) Uso agrario
    - Taller agropecuario
    - Almacén agropecuario
    - Explotaciones ganaderas
  - c.2) Uso industrial
    - 1ª: Talleres artesanos
    - 2ª: Industria compatible
    - 3ª: Taller de automoción
    - 4ª: Industria incompatible
    - 5ª: Industria peligrosa.



- c.3) Almacenaje
- c.4) Logístico
- c.5) Estaciones de Servicio y Gasolineras
- d) Uso dotacional
  - d.1) Infraestructuras
    - Viario
    - Ferroviario
  - d.2) Servicios urbanos
  - d.3) Espacios libres y zonas verdes
    - Parques, plazas y jardines
    - Paseos peatonales
    - Áreas de juego
- e) Equipamientos
  - e.1) Docente
  - e.2) Social
  - e.3) Deportivo
  - e.4) Equipamiento polivalente

#### **Artículo 89. Diferentes usos en un mismo edificio**

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

#### **Artículo 90. Locales en sótano**

1. Con carácter general, no se permite situar en plantas inferiores a la planta baja ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, o que esté vinculada y directamente unida a un local situado en planta baja. Se exceptúan de esta norma los estacionamientos y trasteros, de los que podrá disponerse un número adicional razonable por encima de la dotación estricta al servicio del edificio en que se hallen.

2. Los usos y actividades sujetas al Reglamento de policía de espectáculos sólo podrán situarse en planta de primer sótano si la capacidad del local es inferior a 100 personas.

#### **Sección 2ª Uso residencial**

##### **Artículo 91. Definición y clases**

1. Es aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) Unifamiliar: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.
  - a.1) Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.
  - a.2) Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.
  - a.3) Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.
- b) Colectiva: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.
- c) Turístico: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.
- d) Vivienda protegida: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.



**CONDICIONES DE LA VIVIENDA**

**Artículo 92. Vivienda exterior**

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a tres (3) metros sobre un espacio que cumpla una de las siguientes condiciones:

- a) que sea espacio libre público.
- b) que sea espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de nueve (9) metros de diámetro. En este caso se deberán cumplir las condiciones exigidas para los patios que se establecen en el Capítulo II del Título III de estas Normas.

En este segundo supuesto se estará a lo establecido en el Apéndice 2, de la NB CPI-96, de "Accesibilidad y entorno de los edificios" en sus artículos 2.1 y 2.2.

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

3. Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en *apartamentos* compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o *estudios* individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y cinco (35) metros cuadrados ni su volumen útil a ochenta y dos (82) metros cúbicos, sin incluir en dichos cálculos los valores correspondientes a terraza, balcones o miradores.

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

estancia	superficie (m <sup>2</sup> )	volumen (m <sup>3</sup> )	diámetro del círculo inscrito (m)	longitud libre del lado menor (m)
a) Estancia-comedor				
en vivienda de 1 dormitorio	14	35	3,00	2,70
en vivienda de 2 dormitorios	16	40	3,00	2,70
en vivienda de 3 o más dormitorios	18	45	3,00	3,00
b) Estancia-comedor-cocina	20	48,50	3,00	2,70
c) Cocina	6	13,50	1,80	1,80
d) Cocina-comedor	15	33,75	1,80	2,00
e) Dormitorio doble	10	25	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	6	15	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:				
principal o único	3	6,75		
secundario	1,50	2,25 x S		

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

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

**Tendedero.** En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

- Tendederos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.



- Tendederos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

4. Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio. La reunión en un sólo recinto de la cocina y la sala de estar sólo se permitirá en las viviendas de superficie menor de 60 m<sup>2</sup>.

5. En obras de rehabilitación, habida cuenta de la dificultad que plantean estas actuaciones, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones de habitabilidad descritas, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas.

6. En edificios abuhardillados la medición de las estancias, a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y dimensiones mínimas, se hará en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

7. En el caso de Viviendas de Protección Pública, la regulación del programa de vivienda se adaptará a la Normativa específica para estas viviendas.

### **Artículo 93. Altura de techos**

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) cms. hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

### **Sección 3ª Uso terciario**

#### **Artículo 94. Definición y clases**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios. Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a) Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las

convencionales en virtud de su legislación específica.

- b) Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.
- c) Residencia comunitaria: incluye las actividades destinadas al alojamiento estable, con carácter permanente o semipermanente, de grupos sociales definidos, que no configuran núcleo familiar, y con existencia de servicios comunes e imposibilidad de división horizontal del inmueble.

Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la calificación correspondiente.

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

- d) Oficinas: Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

- d.1) Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.
- d.2) Oficinas, si es una entidad privada quien presta el servicio.
- d.3) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- e) Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO**

#### **Artículo 95. Dimensiones**

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público tiene acceso a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los vendedores y del público, incluso bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de



locales; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario.

3. La implantación de grandes superficies comerciales, entendiendo por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2000 m<sup>2</sup>, se registrará por lo dispuesto en el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento comercial de Aragón.

#### **Artículo 96. Locales en planta inferior a planta baja**

1. Los locales comerciales que se establezcan en sótano deberán estar comunicados con la planta baja con elemento de comunicación vertical.

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública y salvar los desniveles mediante rampas o escaleras con meseta en el acceso.

#### **Artículo 97. Accesibilidad, circulaciones**

1. Los establecimientos comerciales contarán con acceso peatonal directo desde la vía pública en semisótano o planta baja. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. En los locales comerciales, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura mínima igual, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados construidos.

4. Los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre doscientos (200) y cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

5. Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a diez (10) metros. Además, deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

#### **Artículo 98. Aseos**

1. Los locales destinados al comercio dispondrán, en función de su superficie útil, de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOTELERO**

#### **Artículo 99. Normativa de aplicación**

1. Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

#### **Artículo 100. Condiciones de accesibilidad**

1. Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) metros cuadrados deberán tener acceso por calle de al menos doce (12) metros de ancho.

2. En el recinto delimitado como casco histórico los hoteles de hasta quinientos (500) metros cuadrados construidos se podrán situar si las normas zonales lo permiten con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso.

Si la superficie construida excede de los quinientos (500) metros cuadrados construidos el ancho mínimo de la calle queda fijado en siete (7) metros.



### CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE RESIDENCIA COMUNITARIA

#### **Artículo 101. Condiciones de aplicación**

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a residencia comunitaria se registrarán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor.

#### **Artículo 102. Condiciones de accesibilidad**

Las condiciones de accesibilidad serán las mismas que para el uso hotelero.

### CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS

#### **Artículo 103. Dimensiones**

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m<sup>2</sup> y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup>.

#### **Artículo 104. Accesibilidad y circulaciones**

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos (800) milímetros, con independencia de las condiciones exigibles por la normativa de Prevención de Incendios u otras que les sean de aplicación.

2. Las oficinas de superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán adjuntar a los proyectos técnicos de actividad un estudio de tráfico, que contemple y resuelva la incidencia previsible del tráfico rodado inducido por la actividad, tanto por razón de carga y descarga como de afluencia del público en vehículos particulares. El municipio podrá exigir la adopción de medidas especiales para resolver la afección de la actividad sobre el tráfico rodado, llegando en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

#### **Artículo 105. Altura libre de pisos**

1. La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### **Artículo 106. Aseos**

2. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

4. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

#### **Artículo 107. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexas.

### CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS RECREATIVOS

#### **Artículo 108. Aplicación**

Cumplirán las condiciones de los usos comercial y de establecimientos hosteleros que les sean aplicables, además de las establecidas en otras reglamentaciones específicas y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Sección 4ª Usos Productivos**

#### **Artículo 109. Definición y clases**

Uso productivo es el destinado en general a la producción de bienes, y comprende:

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso agrario: uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al



medio rural y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

- a.1) Taller agropecuario: comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.
- a.2) Almacén agropecuario: construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.
- a.3) Explotaciones ganaderas: son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones familiares por la normativa sectorial.

b) Uso industrial

b.1) Categoría 1ª: Talleres artesanos.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

b.2) Categoría 2ª: Industria compatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características no impiden un emplazamiento en la proximidad de zonas residenciales. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación.

b.3) Categoría 3ª: Taller de Automoción.

Aquel destinado a la reparación, entretenimiento y mantenimiento automóviles, motocicletas y bicicletas.

b.4) Categoría 4ª: Industria incompatible.

Uso industrial dedicado a la fabricación y reparación de bienes y equipos, cuyas características exigen su emplazamiento aislado en el interior de polígonos industriales de tipo convencional. Se excluyen de esta categoría las actividades calificadas de peligrosas. Se admiten en ella las actividades calificables de molestas o nocivas que, mediante los dispositivos adecuados,

reduzcan los valores de sus emisiones a límites tolerables en entornos industriales.

b.5) Categoría 5ª: Industria peligrosa.

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 5ª en el Artículo 85 en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

- c) Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- d) Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.
- e) Gasolineras y Estaciones de Servicio: Se entiende por gasolinera el conjunto de depósitos e instalaciones mecánicas y/o de distribución precisas para el abastecimiento y/o venta de combustible a vehículos a motor. Se entiende por estación de servicio la instalación que, además de servicio de gasolinera, cuenta con superficie construida adicional destinada a funciones de restauración, comercio o mantenimiento y servicio al automóvil.

**Artículo 110. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las edificaciones que resultaren de llevar a cabo obras de acondicionamiento, restructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios, aun cuando tal restructuración no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

También serán de aplicación en el caso de no alterar la construcción, cuando se produzca un cambio de actividad.

**Sección 5ª Uso dotacional.**

Es aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:





- a) **Infraestructuras:** Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos y infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.
- a.1) Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.
- a.2) Ferroviario: Aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria y las estaciones: espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros.
- b) **Servicios Urbanos:** Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.
- c) **Espacios Libres y Zonas Verdes:** Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.
- c.1) Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.
- c.2) Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.
- c.3) Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

### **Sección 6ª Equipamientos.**

1. Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

- a) **Docente:** Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.

- b) **Social:** Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.
- c) **Deportivo:** Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.
- d) **Polivalente:** Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

2. Las actividades descritas en esta sección 6ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### **Artículo 111. Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda, del que solamente podrá existir la vivienda familiar de quien custodie la instalación o la residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

### **Artículo 112. Modificaciones dotacionales**

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes.





## TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### CAPÍTULO I. DIMENSIÓN Y FORMA

#### Sección 1ª Determinaciones generales

##### **Artículo 113. Definición**

Son determinaciones generales las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en relación con sus propias características y su entorno.

##### **Artículo 114. Capacidad de edificar**

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la calificación urbanística del área en que se encuentre, y sometida a la oportuna licencia municipal.

##### **Artículo 115. Clases de condiciones**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de dotaciones y servicios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones ambientales
- j) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra de las propias normas generales o de la regulación particular zonal.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las Normas del PGOU establecen para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En suelo urbanizable delimitado, la edificación cumplirá, además las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

6. En suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa.

#### Sección 2ª Condiciones de la parcela

##### **Artículo 116. Definición**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

##### **Artículo 117. Relación entre edificación y parcela**

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

##### **Artículo 118. Segregación y agregación de parcelas**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones dimensionales señaladas por el planeamiento, por lo que son indivisibles:

- a) Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho



mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del Artículo 117.

La condición de indivisible relativa a una parcela deberá quedar debidamente registrada. La superficie no edificada se considerará afectada permanentemente al uso de espacio libre privado, y los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 124, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

#### **Artículo 119. Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

#### **Artículo 120. Superficie de la parcela**

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### **Artículo 121. Superficie bruta**

Superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.

#### **Artículo 122. Superficie neta**

Superficie de la parcela resultante de deducir de la bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

#### **Artículo 123. Parcela edificable**

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

#### **Artículo 124. Condiciones para la edificación**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

- a) Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer alguna de las siguientes condiciones de urbanización:
  - b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana.
  - b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo b.1) del presente artículo.
  - b.3) Que se encuentre incluida 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 reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.
- c) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.
- d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Artículo 118.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.



2. Además de las condiciones específicas descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las generales que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

#### **Artículo 125. Solar**

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 124 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

### **Sección 3ª Condiciones de posición del edificio en la parcela**

#### **Artículo 126. Definición**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen las Normas del Plan General.

#### **Artículo 127. Elementos de referencia**

1. Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos. Definidos en el Artículo 119.
- b) Alineación: Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.
- c) Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.
- d) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Las superficies procedentes de regulación de alineaciones serán de cesión obligatoria y gratuita, formando parte de la vía pública, no pudiendo por tanto ser ocupadas bajo rasante. En solares, estas superficies serán computables en el cálculo de edificabilidad de la finca cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. La superficie afectada no será computable como espacio libre de edificación de la parcela, por lo que la ocupación máxima en cada planta, incluidas las de sótano, deberá determinarse sin su consideración. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles.

#### **Artículo 128. Referencias altimétricas del terreno**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### **Artículo 129. Referencias de la edificación**

En la regulación de las Normas del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.
- b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.
- c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
- d) Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 130. Posición de la edificación respecto a la alineación**

Respecto a las alineaciones, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.



- c) Interior a la alineación. Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

#### **Artículo 131. Fondo edificable**

Es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.

#### **Artículo 132. Separación entre edificaciones**

Es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.

#### **Artículo 133. Área de movimiento de la edificación**

Es el área definida en el plano horizontal, dentro de cuya proyección puede situarse la edificación como resultado de aplicar las condiciones de posición.

### **Sección 4ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación**

#### **Artículo 134. Definición**

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.
2. Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 135. Ocupación o superficie ocupada**

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

#### **Artículo 136. Superficie ocupable**

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
  - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la normativa particular de las zonas.

5. Independientemente de otras restricciones que afecten a las edificaciones, se prohíbe, bajo rasante o sobre ella, la ocupación con ningún tipo de elemento construido de una banda de tres metros de anchura en contacto con el límite de otro término municipal.

#### **Artículo 137. Ocupación de parcela**

1. Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
2. Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

#### **Artículo 138. Superficie libre de parcela**

Es el área en la que no se puede edificar, tras aplicar la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.



## **Sección 5ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento**

### **Artículo 139. Definición**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

### **Artículo 140. Superficie construida o edificada por planta**

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

### **Artículo 141. Superficie construida total**

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta computables que componen un edificio.

### **Artículo 142. Superficie útil**

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

### **Artículo 143. Superficie edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

### **Artículo 144. Edificabilidad**

Indica la superficie construible máxima en una parcela, unidad de ejecución, o sector, en los diferentes usos, expresada en metros cuadrados, resultante de aplicar a su superficie los índices de edificabilidad correspondientes.

### **Artículo 145. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
  - a) Índice de edificabilidad bruta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.
  - b) Índice de Edificabilidad Neta. Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable sobre la superficie neta edificable.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.
4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, se atenderá lo que dispone al respecto el Artículo 127.
5. Para la adecuación de los edificios existentes antes de la entrada en vigor de este plan a las normas vigentes en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como para la instalación de recintos de ascensores en los patios o espacios libres privados cuando concurren manifiestas carencias de accesibilidad a las plantas alzadas, el Ayuntamiento, en el trámite de otorgamiento de licencia, podrá autorizar la realización de las obras que resulten justificadamente necesarias, aunque con ellas se rebase puntualmente el fondo máximo, se disminuya la distancia entre edificios o se sobrepasen la superficie edificable o la ocupación determinadas por las normas específicas de la zona en que se sitúen.



## **Sección 6ª Condiciones de volumen y forma de los edificios**

### **Artículo 146. Definición**

1. Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.
2. Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.
3. Se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 145 de estas Normas.

### **Artículo 147. Sólido capaz**

Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

### **Artículo 148. Volumen de la edificación**

Es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.

### **Artículo 149. Alturas medidas en el edificio**

Las diferentes medidas de altura de un edificio se refieren siempre a la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio o ambas.

### **Artículo 150. Rasante**

Es la cota que determina la elevación de una alineación oficial en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

### **Artículo 151. Cota de origen y referencia**

1. Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la

alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea ésta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

2. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse, la medición de altura se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

3. La altura  $h$  medida en el plano de contacto entre escalones y hasta el punto de escalonamiento será igual o menor a la altura máxima permitida.

### **Artículo 152. Altura en unidades métricas**

Es la dimensión vertical del edificio en unidades métricas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

- a) Altura de fachada, que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.

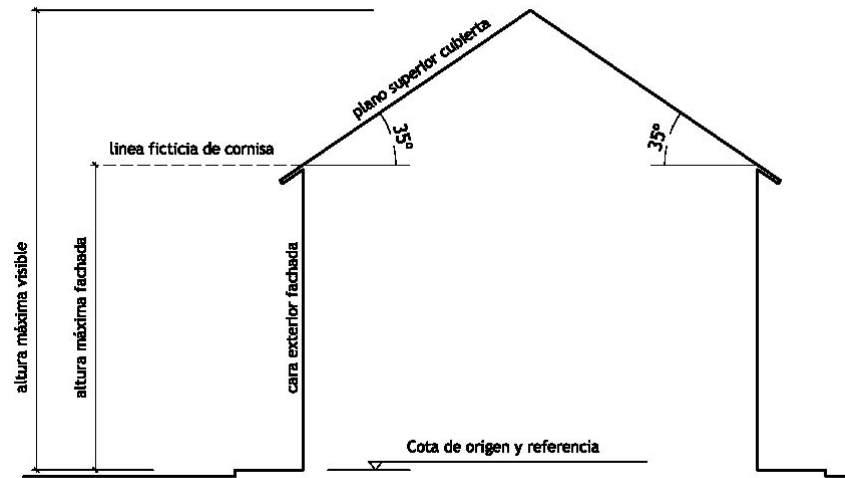
- b) Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.
- c) Altura del edificio, sin más especificaciones, se entenderá la distancia vertical medida en metros desde el plano de rasante de la zona que se ocupa en parcela, hasta la cara inferior del forjado de la última planta en su punto de mayor altura.

### **Artículo 153. Altura de número de plantas**

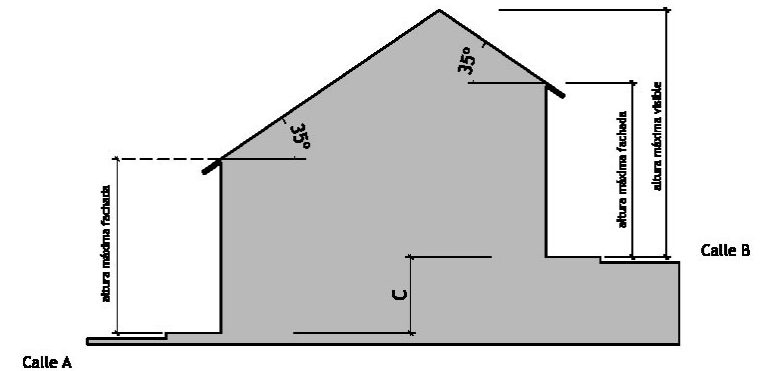
Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

### **Artículo 154. Criterios para la medición de alturas**

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

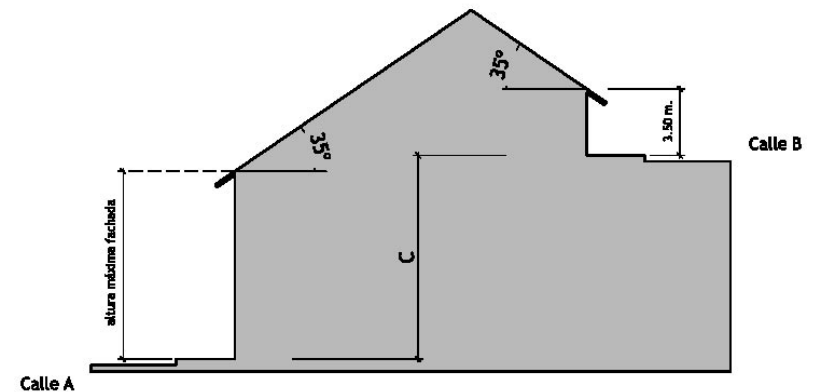


- La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- En parcelas de esquina con fachada a dos o más vías con alturas reguladoras distintas, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud de diez (10) metros, con un fondo de doce (12) metros.
- En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura máxima visible correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas. (Ver Gráfico).



C: RASANTE CALLE B-CALLE A < altura máxima fachada CALLE A

En el caso de que la diferencia de cota entre algunos de los viales sea igual o superior a la altura de fachada, la altura de la misma recayente a la vía de mayor cota podrá ser como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros, operándose en el resto de paramentos según lo establecido antes. (Ver Gráfico).



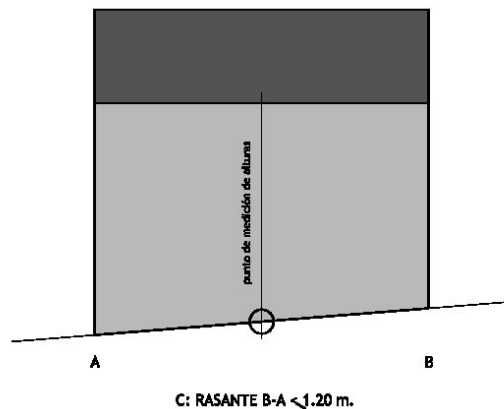
C > altura máxima fachada CALLE A



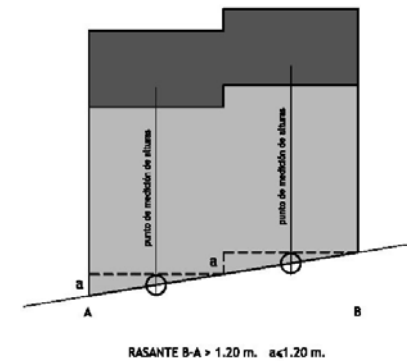
- e) En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado d) anterior, cuando sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada.

En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

- f) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. (Ver Gráfico).



Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos. (Ver Gráfico).



#### Artículo 155. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima cuando entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana; en tal caso, serán admisibles determinadas soluciones que mediante vallado o elementos simulados de fachada proporcionen un cierre visual adecuado a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### Artículo 156. Construcciones por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de fachada podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y cinco (35) grados sexagesimales.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.
- Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

2. Por encima de la altura máxima visible que se determina en cada caso no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su

correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE-ISV e ISH) y en su defecto, la buena práctica constructiva.

- b) Los paneles de captación de energía solar.

#### Artículo 157. Tamaño del edificio

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

- Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.
- Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.
- Superficie construida por planta, definida según el Artículo 140 de estas Normas.

#### Artículo 158. Altura de planta o de piso

Se entiende por altura de planta o de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de las dos plantas consecutivas que lo abarcan.

#### Artículo 159. Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

#### Artículo 160. Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el Artículo 151, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

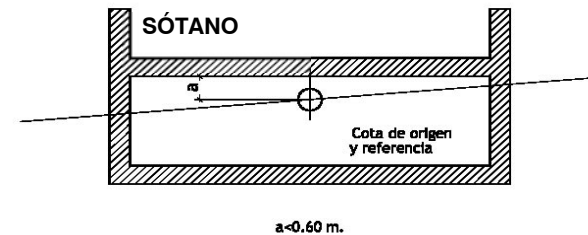
#### Artículo 161. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta centímetros sobre la cota de origen y referencia (Ver Gráfico).

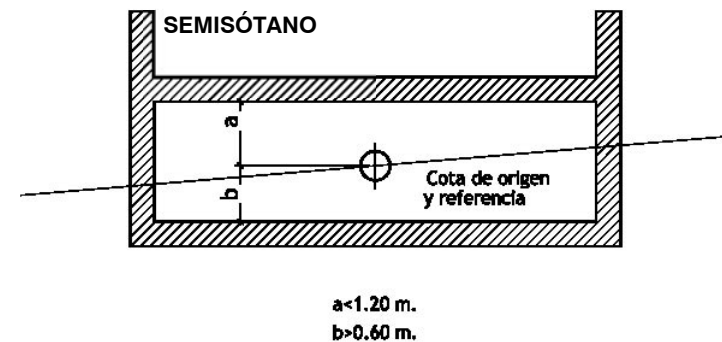
La altura libre mínima en sótano será de doscientos cuarenta (240) centímetros en garaje, y de doscientos cincuenta (250) para cualquier otro uso permitido.



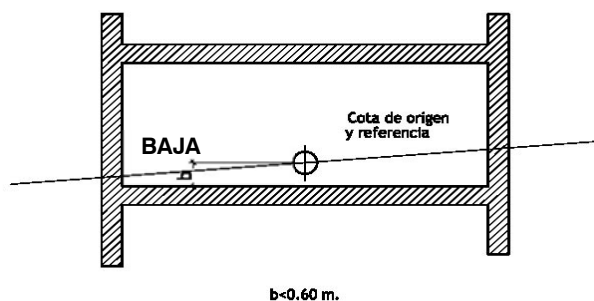
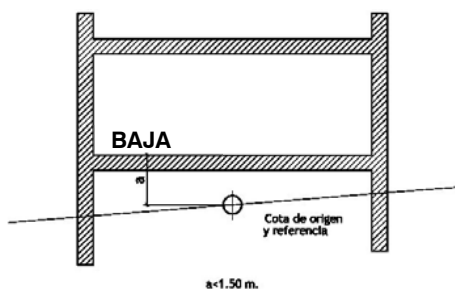
- b) Semisótano. Es aquella planta cuyo techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de sesenta (60) centímetros, bajo dicha cota. (Ver Gráfico).

La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada: ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.



- c) **Baja.** Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y sesenta (60) centímetros por debajo de ella. (Ver Gráficos). Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 5 metros, salvo en edificios de uso productivo.



- d) **Entreplanta.** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil no exceda del sesenta por ciento (60%) de la superficie útil del local a que esté adscrita.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de

personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cuarenta (240) centímetros en el caso de estacionamientos.

- e) **Alzada o Piso.** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) **Entrecubierta o ático.** Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta quedan excluidas las superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos sesenta (260) centímetros.



## **CAPÍTULO II. HIGIENE Y CALIDAD**

### **Sección 1ª Determinaciones generales**

#### **Artículo 162. Definición**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### **Artículo 163. Aplicación**

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de restructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

#### **Artículo 164. Situación Geográfica**

Se tendrá en cuenta su situación geográfica a los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE).

### **Sección 2ª Condiciones higiénicas de los locales**

#### **Artículo 165. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad de uso productivo, terciario o de equipamiento. Las estancias en las que la actividad requiera la permanencia de personas, dispondrán para cada una de ellas de un mínimo de tres (3) metros cuadrados de superficie, con cubicación de siete y medio (7,50) metros cúbicos.

#### **Artículo 166. Local exterior**

1. Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.
2. Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

#### **Artículo 167. Pieza habitable**

1. Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el Artículo 166, o contar con aberturas a patio según el Artículo 171, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### **Artículo 168. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

#### **Artículo 169. Ventilación e iluminación de piezas habitables**

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

#### **Artículo 170. Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales**

Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m<sup>2</sup>. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendaderos o terrazas comunes cubiertas.

En edificios de vivienda colectiva cuya altura de evacuación no sea superior a siete metros y medio (7'5) metros, o planta baja y dos pisos, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:



- a) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m<sup>2</sup>, y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.
- b) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m<sup>2</sup> de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m<sup>2</sup>, el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

### **Sección 3ª Condiciones higiénicas de los edificios**

#### **Artículo 171. Patios**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
  - a) Patio de parcela. Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un patio mancomunado.
  - b) Patio de manzana. Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, y está delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da las calles que delimitan la manzana. Tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que están situados en el perímetro de la parcela y cuentan con un frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana, y será cerrado si está situado en el interior de la edificación.
4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

5. Los patios deberán ser accesibles desde un local de alguna de las fincas a las que sirva, bien desde un espacio común o desde un local particular constituyéndose en ese caso una servidumbre de paso.

#### **Artículo 172. Anchura de patios**

1. Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

#### **Artículo 173. Medición de la altura de los patios**

La altura de los patios se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

No se considerará línea de coronación superior la que tenga una longitud menor de del 25% del perímetro del patio.

#### **Artículo 174. Dimensión de los patios cerrados de parcela**

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

La dimensión de los patios cerrados se establece mediante el radio de la circunferencia mínima inscrita y la superficie mínima de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio (H/6), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura (H<sup>2</sup>/20). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.
- b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio (H/5), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura (H<sup>2</sup>/15). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.
- c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del



patio (H/3), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura (H<sup>2</sup>/12). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Se deberá cumplir en todo caso con lo indicado del Código Técnico de la Edificación.

#### **Artículo 175. Cota de pavimentación**

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

#### **Artículo 176. Patios mancomunados**

“Patio mancomunado” es el que se constituye como tal entre dos o más parcelas colindantes para ser compartido como medio de iluminación y ventilación, reduciendo la superficie necesaria para el patio en cada parcela.

La mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren el complemento de los vecinos para alcanzar las dimensiones mínimas exigidas por la normativa urbanística.

#### **Artículo 177. Dimensiones de los patios de parcela abiertos**

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual al frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y una vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.
- c) El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de cuatro metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4 m., para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.
- d) No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.



### **CAPÍTULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS**

#### **Artículo 178. Definición y condiciones generales**

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.
3. Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

#### **Artículo 179. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y restructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### **Sección 1ª Dotación de servicios en las edificaciones**

#### **Artículo 180. Ordenanzas y Normas concernientes a la edificación**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

#### **Sección 2ª Dotación de estacionamiento en las edificaciones**

#### **Artículo 181. Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.
3. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.
4. Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

#### **Artículo 182. Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento**

1. En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.
2. La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.
3. La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de





viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.

#### **Artículo 183. Reducción de la dotación derivada de las características del edificio**

1. El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos competentes, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos calculada por aplicación de los índices generales contenidos en estas normas siempre que no sea posible establecerla, en todo o en parte, en otros edificios próximos que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria, y que se verifique alguno de los supuestos siguientes:

- a) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o
- b) cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:
  - b.1) en usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10;
  - b.2) en edificios de uso residencial sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
  - b.3) en edificios de uso residencial en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

#### **Artículo 184. Dimensiones de las plazas**

1. El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,20 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,50 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos cincuenta y cinco (255) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

2. Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón las longitudes mínimas serán incrementadas en 0,50 metros.

3. No se permitirán plazas cuyo acceso sea directo desde las rampas, o que para entrar o salir de ellas sea preciso maniobrar en rampa, siempre y cuando la rampa a que se hace mención tenga más de un 10 por 100 de pendiente.

4. No se considera plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

#### **Artículo 185. Situación de los estacionamientos y garajes**

Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento y garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

#### **Artículo 186. Acceso a los estacionamientos y garajes**

1. El número mínimo de accesos para vehículos, según el número de plazas con que cuenten los estacionamientos o garajes se determinará de la forma siguiente:

- Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.
- De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto en las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.
- De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

- Acceso simple 3,50 metros.
- Acceso doble: 5,50 metros.

2. Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.



3. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada, no se admitirá esta solución en accesos desde la malla principal.

4. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

5. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en especial en calles de ancho menor de ocho metros. La disposición del badén y su relación con las dimensiones interiores del estacionamiento garantizarán una correcta maniobra del vehículo, de modo que su entrada y salida se efectúen frontalmente.

6. Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Se dispondrá de un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

#### **Artículo 187. Pasillos de circulación**

Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes serán como mínimo los siguientes:

- a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.
- b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.
- c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

En los pasillos sólo podrán existir obstáculos puntuales si no reducen el ancho mínimo a menos de 3 metros, y no suponen obstáculos para el acceso a alguna plaza del estacionamiento o garaje. A este respecto, los obstáculos deberán situarse formando, como máximo, un ángulo de quince grados con la línea más cercana que fije el ancho estricto (de 2,20 metros) de la plaza.

#### **Artículo 188. Rampas y galibos**

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20%) por ciento y las rampas en curva del catorce por ciento (14%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

El galibo mínimo, tanto en los accesos como en cualquier punto del estacionamiento o garaje, será de 2,50 metros, que podrán quedar reducidos a 2,25 metros por instalaciones auxiliares, tales como canalizaciones de renovación de aire, bajantes de agua, etc., e incluso alguna jácena aislada. La puerta de acceso tendrá una altura mínima de 2,25 metros.

#### **Artículo 189. Dotaciones exigibles según el uso**

1. El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de estacionamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto.

2. La dotación de estacionamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles (automóviles ligeros en esta norma), excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en la ordenanza de construcción de estacionamientos y garajes.

Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán con arreglo a lo que se establezca en la regulación específica del uso contenida en estas normas, con un mínimo de 50 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de otro tipo de ordenanzas o normativas.

En los casos previstos en estas normas, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir en su caso las superficies de esta dotación, que serán informados por los servicios técnicos competentes antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquélla:

SUPERFICIE ÚTIL

PLAZAS POR VIVIENDA



- Menos de 75 m <sup>2</sup>	1,00
- De 75 a 135 m <sup>2</sup>	1,50
- Más de 135 m <sup>2</sup>	2,00

4. Con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza cada 100 metros cuadrados construidos. Se aplicarán condiciones particulares en los usos siguientes:

a) Residencia comunitaria y hotelero:

1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

b) Uso comercial y de oficinas:

1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.000 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, contenido, en su caso, en el plan especial requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de

las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

c) Uso de equipamientos y servicios:

las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias, bingos y otras análogas que supongan congregación de personas): cuando su aforo sea superior a 100 personas, o la superficie construida superior a 50 metros cuadrados, una plaza de estacionamiento por cada 10 plazas de aforo. La implantación de salas de aforo superior a 500 plazas requerirá la incorporación al proyecto de edificación de un estudio especial sobre las condiciones de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga.

Los templos estarán exentos del índice general.

Las instalaciones deportivas que no contengan localidades para espectadores se regirán igualmente por el índice general; en caso contrario, por las mismas normas que las salas de espectáculos.

d) Usos que requieran la utilización de transportes colectivos de carácter privado

autobuses o microbuses: cuando el carácter del uso haga previsible esta circunstancia, como ocurre en algunas instalaciones deportivas o centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, se requerirá un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

e) Usos sanitarios con alojamiento de personas:

1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, podrá requerirse un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

f) Usos culturales abiertos al público

como archivos, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: estarán exentos de la dotación de estacionamiento cuando la superficie construida sea menor de 1.500 metros cuadrados. A partir de 1.500 metros cuadrados, una plaza cada 200 metros cuadrados construidos.

g) Usos de industria, talleres y almacenes:

1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos: 1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un



estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados y la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial, así como cuando se tramiten figuras de planeamiento que ordenen los polígonos industriales. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

h) Otros usos:

Los usos no especificados estarán sujetos al índice general de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos. En los edificios en que concurren varios usos, la provisión de plazas se regirá por aplicación a cada uno de lo dispuesto en esta norma.

## **CAPÍTULO IV. SEGURIDAD**

### **Artículo 190. Definición**

Condiciones de seguridad en los edificios son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como al Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

### **Artículo 191. Aplicación**

Las condiciones que se señalan para la seguridad de los edificios son de aplicación las obras de nueva edificación y los edificios en los que se produjeran obras de acondicionamiento y restructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su previsión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

### **Artículo 192. Acceso a las edificaciones**

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en donde debe exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un tercio (1/3) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros, de forma que sea posible el acceso a la construcción por vehículos de servicio de ambulancia o incendios. Se cumplirá en todo caso el CTE DB SI 5.

### **Artículo 193. Puerta de acceso**

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

### **Artículo 194. Circulación interior**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de



un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- b) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

## **CAPÍTULO V. ESTÉTICAS**

### **Artículo 195. Contenido**

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.
2. En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

### **Artículo 196. Consideraciones generales**

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.
5. Los planes especiales o parciales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.



### Artículo 197. Volúmenes

1. La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.
2. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

### Artículo 198. Diseño de fachadas

1. Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.
2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.
3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.
4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga. Los salientes permitidos se regulan en el artículo siguiente de estas normas.
5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada, prevaleciendo la madera o la forja con pigmentación negra mate.

### Artículo 199. Salientes y entrantes en las fachadas

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:
  - a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no

superior a quince (15) centímetros e irá protegido con barandilla de 110 cm. de altura.

- b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores. Cuando la profundidad sea superior a 1,5 metros computará el 50% de su superficie a efectos de edificabilidad. La barandilla de las terrazas sobre cubierta deberá de solucionarse de la siguiente manera:
  - Dándole continuidad al paño de fachada, cerrando la composición con alero tradicional (tablazón y canetes o hilas de ladrillo) y rematado con línea de teja árabe. Es decir, se simulará un falso remate de la fachada.
  - Mediante barandilla de materiales acordes en forma y composición al entorno, prevaleciendo las barandillas de forja de 95 cm de altura.
- d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.
- e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles:

Ancho de calle	vuelo máximo
< 4 m	No admitido
≤ 10 m	0,50 m, sólo balcones y terrazas
≤ 12 m	0,75 m
> 12 m	1,00 m





3. En calles de cuatro metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.
4. En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.
5. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.
6. Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:
  - a) En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.
  - b) Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.
  - c) Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.
  - d) Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan chaflanes u otro tipo de soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.
  - e) En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurran directamente en la plaza.
7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 152 de estas normas.
8. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo.

Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.
9. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado, excepto en la zona de protección especial.

10. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, o las de las disposiciones del Código Civil relativas a vistas y luces entre predios colindantes, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los vuelos cerrados no podrán ocupar en conjunto una superficie superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la horizontal a 3,50 metros sobre la acera y la que determina la altura del edificio. Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En aleros podrá superarse en 30 cm. el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.
- b) Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 2,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm., y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el Artículo 208.

#### **Artículo 200. Materiales de las fachadas**

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en la ciudad o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y siempre basados en el criterio general de utilizar colores ocres y terrosos. Las fachadas podrán construirse de ladrillo caravista, piedra o revestimientos continuos coloreados en masa, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados o imitaciones de materiales.

#### **Artículo 201. Cubiertas**

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- Cubierta a cuatro aguas.
- Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.





2. Las pendientes tendrán como máximo treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.
3. Los materiales de cubierta se ceñirán preferentemente a los tradicionalmente empleados en el núcleo: teja cerámica. Se permite la cubierta ajardinada.
4. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.
5. Las edificaciones industriales, no contempladas en el catálogo, agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

#### **Artículo 202. Cornisas y aleros**

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias. En las zonas más antiguas del casco consolidado se recomienda la ejecución de los aleros con la labor tradicional de bandejas de ladrillo macizo en voladizos sucesivos.
2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será el que se establece en cada zona para vuelos con carácter general; en ausencia de dicha regulación, podrá superarse en 30 cm. el vuelo máximo permitido según el Artículo 199 para el ancho de la calle a la que recaigan.

#### **Artículo 203. Chimeneas y antenas**

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.
2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.
3. Las antenas de cualquier tipo y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad,

alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes. Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

#### **Artículo 204. Huecos en cubierta**

Se podrán disponer lucanas sobre el plano de cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 15% de la superficie de la cubierta y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento veinte (120) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.

El frente de la lucana tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a una vez la anchura de la misma, con un máximo de ciento sesenta (160) centímetros.

La cubierta será preferentemente a dos aguas, admitiéndose vuelos en los faldones laterales de hasta quince (15) cm de longitud.

La separación entre lucanas será de al menos vez y media la anchura de la mayor de ellas, con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

La separación entre la lucana extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.

El plano vertical del frente de la lucana podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.

Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

El material exterior de terminación de las lucanas y ventanas, así como cualquier elemento añadido se regirá por la composición y estética del inmueble y su zona de protección.



#### **Artículo 205. Carpinterías exteriores**

En entornos protegidos se podrán limitar los materiales admisibles de las carpinterías exteriores a madera oscurecida, barnizada o pintada. Se podrán admitir otros materiales que reproduzcan dichas características, tales como aluminio lacado o PVC en color.

#### **Artículo 206. Barandillas**

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a 110 centímetros y se construirán preferiblemente con perfiles de acero o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales. Sólo se admiten los antepechos ciegos de fábrica en planos enrasados con la fachada, y a salvo de los requisitos formales que puedan exigirse en entornos de edificios catalogados.

#### **Artículo 207. Pinturas**

En paramentos de muros para pintar se utilizarán colores mates ocres, rojizos entonando con los colores tierra del paisaje local. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

#### **Artículo 208. Tratamiento de plantas bajas**

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm.
2. Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera.
3. Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie y formales del entorno, prevaleciendo la madera, la forja y la cerámica.
4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie y formales del entorno, prevaleciendo la madera, la forja y la cerámica.
5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado, exceptuando las zonas de protección especial.

#### **Artículo 209. Medianerías**

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### **Artículo 210. Cerramientos**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### **Artículo 211. Vallados**

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros en entornos del casco tradicional en los que se haya consolidado esta solución.

#### **Artículo 212. Protección del arbolado**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

#### **Artículo 213. Acondicionamiento de patios**

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de



edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

#### **Artículo 214. Aparatos de aire acondicionado**

1. La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique a su decoro e intentando minimizar el impacto visual.

2. En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común no visible.

## **CAPÍTULO VI. AMBIENTALES**

### **Artículo 215. Definición**

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

### **Artículo 216. Aplicación**

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

### **Artículo 217. Compatibilidad de actividades**

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

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

### **Artículo 218. Lugares de observación de las condiciones**

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

- a) En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.
- b) En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.



### Artículo 219. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.
2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

### Artículo 220. Ruidos

1. La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido.
2. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).
3. Se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

Periodo día (d): al periodo día le corresponden 12 horas;

Periodo tarde (e): al periodo tarde le corresponden 4 horas;

Periodo noche (n): al periodo noche le corresponden 8 horas.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Sala de lectura	35	35	35

### Artículo 221. Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Artículo 218 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

### Artículo 222. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

### Artículo 223. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos

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

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

### Artículo 224. Contaminación de las aguas

1. Para el presente artículo es de aplicación el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.



- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:



Parámetro	Concentración media máxima	Concentración diaria Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00

Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

7. En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.



8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

10. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

11. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersion sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

12. Se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.





## TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 225. Definición

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

#### Artículo 226. Viales de titularidad privada

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

#### Artículo 227. Trazado en planta del viario

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento. Los viales de nueva apertura que se planteen para su utilización por vehículos a motor tendrán, a salvo de otros supuestos justificados y aceptados por el municipio, un ancho mínimo de 10 metros.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómica y del

Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

#### Artículo 228. Pendientes del viario y trazado de vías peatonales

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en ríogolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.
- Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

#### Artículo 229. Pavimentación de las vías públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discorra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.



2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

- a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.
- b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.
- c) Ríogolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.
- d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

### **Artículo 230. Condiciones generales de las obras de urbanización**

#### Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de acuerdo con la Poligonación Municipal (Coordenadas UTM absolutas).

#### Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurren bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

Las condiciones técnicas que deberán cumplir los nuevos ramales serán las siguientes:

- Materiales:

Red unitaria: Hormigón armado.

Red separativa: Saneamiento de PVC-U color teja. Pluviales en hormigón armado o sistema campana-enchufe.

- Diámetros y velocidades:

Diámetro mínimo de 300 mm.

Velocidad mínima para asegurar la autolimpieza. En caso de red unitaria será de 0,6 m/s, en el caso de red separativa, 0,3 m/s para las fecales y 0,6 m/s para las pluviales.

En cualquier caso, como criterio general la pendiente será superior al 0,5%.

- Elementos:

Se establecerán pozos de registro cada 50 metros al menos y en los cambios de dirección.

Deberá garantizarse una dotación mínima de imbornales por tramo de calle y en todo cruce con el fin de asegurar una correcta captación de la escorrentía superficial.

- Diseño:



Las redes de alcantarillado se dimensionarán para un periodo de retorno de 10 años.

Las dotaciones de aguas de saneamiento se corresponderán con la normativa de cuenca vigente.

En los nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, es decir, todos los vertidos deberán conectarse con la red de saneamiento para su posterior desagüe a la depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades 4,80 euros/m<sup>2</sup> de uso industrial o 150 euros por habitante equivalente.

Estas cargas deberán ser aportadas por el promotor urbanístico al Ayuntamiento para que este a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua, de conformidad con las obligaciones reguladas en los artículos 6 y 7 del Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración.

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

- La ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10

metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vial garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

- a) En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux.
- b) En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.
- c) La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

6. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.



## CAPÍTULO II. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

### Artículo 231. Definición y clases

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

**A) zonas verdes.** Los espacios que se destinan a:

- a) Parque suburbano. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.
- b) Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- c) Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

**B) Otros espacios libres.** Cuando se destinan a:

- a) Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.
- b) Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

### Artículo 232. Parque suburbano

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a

actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

### Artículo 233. Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

### Artículo 234. Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.



#### **Artículo 235. Jardines**

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

#### **Artículo 236. Áreas ajardinadas**

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

### **CAPÍTULO III. SERVICIOS URBANOS**

#### **Artículo 237. Desarrollo de los servicios**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

#### **Artículo 238. Ejecución de los servicios**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.





## TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### **Sección 1ª Determinaciones generales**

##### **Artículo 239. Definición y delimitación**

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.
2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-2009, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:
  - a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
  - b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
  - c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

##### **Artículo 240. Contenido y categorías**

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:
2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.
3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.

4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan, por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, y por otro lado, Sectores que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título.

6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Residencial: Casco Antiguo (R1).
- Residencial: Extensión de Casco Grado 1 (R2).
- Residencial: Extensión de Casco Grado 2 (R3).
- Residencial: Unifamiliar Aislada (R4).
- Industrial (I).
- Equipamientos.
- Espacio libre de Uso Público.
- Espacio Libre de Uso Privado.
- Sistema General Ferroviario.
- Sistema General Viario.
- Sistema Local Viario.

##### **Artículo 241. Régimen urbanístico de la propiedad**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

##### **Artículo 242. Deberes legales de los propietarios**

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria





para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### **Artículo 243. Facultades urbanísticas de la propiedad**

1. Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

2. Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

3. En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 27 de la LUA-09, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional que se prevén en el punto 4 de dicho artículo.

#### **Artículo 244. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano**

En los capítulos siguientes del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

## **CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO (R1)**

### **Artículo 245. Ámbito y características**

1. Comprende las tramas urbanas y ordenaciones antiguas correspondientes a los núcleos originales e históricos de Ayerbe, Fontellas y Losanglis, de los cuales conviene mantener la estructura urbana actual, tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición, materiales de fachada, etc...

El casco antiguo del núcleo de Ayerbe está constituido por las edificaciones en manzana cerrada entorno a las plazas de Aragón y Ramón y Cajal, y a lo largo de las calles Santa María del Soterrano, Luis Espada y Rafael Gasset. La calificación de Casco Antiguo se extiende al resto de núcleos de Fontellas y Losanglis, y también está constituido por las edificaciones ya existentes y parcelas que completan la manzana cerrada.

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Ordenación del Suelo Urbano mediante su trama diferenciada.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas donde predomina la B+I+AC, aunque algunos edificios cuentan con B+II+AC o B+I. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

### **Artículo 246. Aplicación**

1. Las condiciones particulares de la zona de Casco Antiguo son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 24.

2. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 22, salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

### **Artículo 247. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Artículo 21 al Artículo 24 de estas Normas.



## **Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación**

### **Artículo 248. Condiciones de parcela**

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.
2. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las dos siguientes condiciones:
  - a) Una superficie de parcela igual o superior a setenta y cinco (75) metros cuadrados.
  - b) Un lindero frontal de la parcela de dimensión no inferior a cuatrocientos (400) centímetros.

### **Artículo 249. Limitaciones de posición**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

#### 1. Posición respecto de la alineación exterior

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

#### 2. Separación de linderos

- a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.
- b) Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.
- c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 250. Fondo edificable**

No hay limitación en planta baja, será el existente.

El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15m.

### **Artículo 251. Ocupación**

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- a) Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).
- b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

### **Artículo 252. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

### **Artículo 253. Altura de la edificación**

1. La altura máxima en número de plantas será de tres (B+2) o (B+1+AC); la altura máxima del edificio será de diez (10).
2. La altura máxima visible no podrá exceder en más de tres con cincuenta (3,50) metros a partir de las alturas de fachadas anteriores.
3. Las alineaciones que se encuentren señaladas con una línea gruesa color rojo en los planos de ordenación del PGOU, situadas en las inmediaciones de la Plaza Aragón y la Plaza Ramón y Cajal, podrán alcanzar una altura máxima de B+3 con una altura máxima del edificio de doce con cincuenta (12,50) metros y altura máxima visible de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura del edificio.
4. Los servicios técnicos municipales podrán exigir un ajuste de las alturas anteriores a las de los edificios colindantes cuando concurren alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Cuando se trate de edificios colindantes recogidos en el catálogo de inmuebles protegidos.
  - b) Cuando se trate de reducir el impacto visual de medianeras vistas no deseables.

### **Artículo 254. Altura de plantas**

1. La altura de planta baja será como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de dos con noventa (2,90) metros.



3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cincuenta (50) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de dos con sesenta (2,60) metros.

4. Los servicios técnicos municipales podrán requerir, justificadamente, la tramitación de un Estudio de Detalle para que se ajuste la altura de plantas a las de los edificios colindantes o próximos.

#### **Artículo 255. Salientes y vuelos**

1. Sólo se permiten balcones del tipo de los tradicionales, cuyo saliente máximo será el establecido en el Artículo 199. Estos balcones no podrán ocupar más de la mitad de la longitud de fachada en cada planta.

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en diez (10) centímetros el saliente máximo permitido, autorizándose un máximo de cuarenta (40) centímetros para las calles de anchura inferior a cuatro (4) metros.

#### **Artículo 256. Longitud de fachada**

La longitud máxima de fachada no excederá de 30 ml. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

#### **Sección 2ª Condiciones de adecuación formal**

##### **Artículo 257. Condiciones de adecuación formal de los edificios**

Son de aplicación las señaladas en el Capítulo V del Título III de estas Normas.

##### **Artículo 258. Condiciones particulares del ámbito de Protección del Centro Histórico**

1. En los Planos de Ordenación correspondiente con el Catálogo, se ha señalado un ámbito de Protección del Centro Histórico donde con independencia de las condiciones de adecuación formal señaladas con carácter general en el Capítulo V del Título III de estas Normas, las obras admisibles en esta zona deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales para lo que deberán observar el empleo de las siguientes soluciones constructivas o materiales:

- Carpinterías exteriores: Se adaptarán en lo posible a la forma, escuadrías, textura y color de las carpinterías tradicionales. El material de las mismas será madera oscurecida, barnizada o pintada.
- Cubiertas: Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el Casco: teja árabe, preferentemente de recuperación.

- Lucanas. No se admite incremento alguno del número de lucanas o lucanas con respecto a las inicialmente existentes en el edificio. El número máximo de ventanas en cubiertas será a razón de una unidad por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de faldón, con una superficie máxima de tres (3) metros cuadrados.
- Se prescribe como obligatorio los colores terrosos para pintar los morteros de fachada, pudiendo incluirse la pigmentación en el mortero.
- Huecos en fachadas. Cuando se trate de obras en los edificios, la superficie de los huecos que resulten abiertos en fachadas por nueva intervención o por modificación de los existentes no será superior en porcentaje a un cien por ciento (100%) de la superficie de los huecos del edificio existente. Éstos se asemejarán formal y estilísticamente a los de la obra original.
- Se aconseja la disposición de elementos de cerrajería en negro mate, al igual que canaleras y bajantes.
- Se prohíbe la colocación de pancartas textiles de publicidad de carácter privado.

#### **Sección 3ª Condiciones de usos**

##### **Artículo 259. Uso global**

Residencial.

##### **Artículo 260. Usos compatibles.**

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

###### **1. Usos terciarios:**

- a) Comercio:
  - Se admite el uso comercial en situación 1ª en planta baja y planta primera.
  - En situación 2ª en planta baja y planta primera. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
  - En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.



- b) Hotelero: Se admite en las siguientes condiciones:
- En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 2ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 3ª y 4ª: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.
  - En situación 5ª: con las limitaciones según el Artículo 100 de estas Normas.
- c) Residencia comunitaria: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.
- d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
- Servicios de administración y oficinas: en situación 2ª en plantas baja y primera, y en situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
  - Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1ª.
- e) Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:
- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
  - En situación 3ª, 4ª y 5ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 2. Usos productivos:

- a) Taller artesano: Se admite en situación 2ª en planta baja, y 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.
- b) Taller de automoción: Se admiten en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

#### 3. Uso dotacionales:

- a) Vialio aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:
- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.
  - Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
  - Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 5ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros. añadido
- b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación

#### 4. Uso de equipamientos:

Se admiten los equipamientos en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.

#### **Artículo 261. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



### **CAPÍTULO III. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: EXTENSIÓN DE CASCO GRADO 1 (R2) Y GRADO 2 (R3)**

#### **Artículo 262. Ámbito y características**

La zona calificada como extensión de casco se corresponde con los crecimientos que responden a la tipología de ensanche. Pertenecen a este ámbito las áreas exteriores al casco histórico, ligado a la ordenación según un plan previo, y una malla viaria que actúa como motor de la urbanización y orienta el crecimiento urbano mancando la reorganización de la parcelación, garantizando la repetición del tipo edificatorio.

De tipología similar a la zonificación de Casco Antiguo, admite otras tipologías residenciales más modernas y condiciones estéticas menos restrictivas.

#### Residencial de Extensión Grado 1 (R2).

Pertenecen al ámbito de estas zonas algunas áreas residenciales exteriores al casco histórico, aptas para un uso principal de vivienda colectiva con tipología de bloque abierto y vivienda unifamiliar agrupada y aislada, pudiendo servir de referencia en los nuevos emplazamientos de suelo urbanizable residencial.

La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales calificadas como extensiva 1 son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad con espacios libres mancomunados.
- b) Vivienda unifamiliar pareada.
- c) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- d) Vivienda unifamiliar aislada

En los planos de ordenación se señala en estas parcelas la alineación exterior, que se considera obligatoria salvo que se autorice la modificación de esta mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### Residencial de Extensión Grado 2 (R3).

Su tipología responde a ordenaciones extensivas de baja densidad, de casas unifamiliares aisladas en una parcela de gran tamaño en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar aislada.

En los planos de ordenación se señala en estas parcelas la alineación exterior, que se considera obligatoria salvo que se autorice la modificación de esta mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

#### **Artículo 263. Aplicación**

1. Las condiciones particulares de la zona de ensanche son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 24.

2. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 22, salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

#### **Sección 1ª Condiciones de la nueva edificación**

##### **Artículo 264. Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Artículo 21 al Artículo 24 de estas Normas.

##### **Artículo 265. Limitaciones de posición**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación oficial, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

###### 1. Posición respecto de la alineación oficial:

- a) Con carácter general, la edificación se situará sobre la alineación oficial indicada en los planos de ordenación.
- b) La edificación podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención. Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado, y deberá ser similar al existente en la zona.
- c) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

###### 2. Separación de linderos:



- a) En el caso de no edificarse entre medianeras, el retranqueo a linderos deberá ser igual o superior a tres (3) metros.

#### **Artículo 266. Condiciones de parcela y densidad de viviendas**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

##### Residencial de Extensión Grado 1 (R2).

La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

- Vivienda colectiva de baja densidad: trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.  
Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.
- Vivienda unifamiliar pareada: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por vivienda, con linderos frontal de dimensión igual o mayor de mil (1.000) centímetros.

La superficie total del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (250 m<sup>2</sup>), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

- Vivienda unifamiliar en hilera: ciento cincuenta (150) metros cuadrados por vivienda, con un linderos frontal de la parcela individual de dimensión no inferior a quinientos setenta y cinco (575) centímetros.

La superficie total del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (150 m<sup>2</sup>), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

- Vivienda unifamiliar aislada: trescientos (300) metros cuadrados por vivienda. La superficie total del solar deberá ser igual o superior al

producto del número de viviendas resultantes por la superficie de la parcela mínima (300 m<sup>2</sup>), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

##### Residencial de Extensión Grado 2 (R3).

La superficie mínima de las parcelas resultantes será igual o superior a:

- Vivienda unifamiliar aislada: trescientos (300) metros cuadrados por vivienda. La superficie total del solar deberá ser igual o superior al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de la parcela mínima (300 m<sup>2</sup>), pudiendo destinar parte del solar a espacios mancomunados entre varias viviendas. En este caso los predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.
- Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas

#### **Artículo 267. Fondo edificable**

El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15m.

En caso de existir viviendas en planta baja el fondo máximo autorizado en dicha planta será también de quince (15,00) metros.

#### **Artículo 268. Ocupación**

1. En la planta baja y primera el porcentaje de ocupación máxima será del 75%.
2. En el resto de plantas alzadas el porcentaje de ocupación máxima será del 50%.
3. En tipologías de vivienda colectiva la planta bajo rasante podrá ocupar el 100% de la parcela.

#### **Artículo 269. Edificabilidad**

##### Residencial de Extensión Grado 1 (R2).

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en uno coma veinte metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (1,20 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).



### Residencial de Extensión Grado 2 (R3).

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

### **Artículo 270. Altura de la edificación**

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas para la vivienda colectiva será de tres (B+2) o (B+1+AC); la altura máxima del edificio será de diez (10) metros. La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

2. En vivienda unifamiliar en todos sus tipos: la altura máxima en número de plantas será de dos (B+1). La altura máxima del edificio será de siete con cincuenta (7,50). La altura máxima visible no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros en plantas baja y alzada.

### **Artículo 271. Altura de plantas**

1. La altura de planta baja será como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros.
2. En plantas alzadas la altura mínima de planta será de dos con noventa (2,90) metros.
3. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cincuenta (50) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de dos con sesenta (2,60) metros.
4. Cuando se trate de edificios colindantes a edificaciones catalogadas las alturas reguladas anteriormente deberán adaptarse en lo posible a las alturas del párrafo anterior.

### **Artículo 272. Salientes y vuelos**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en las condiciones de adecuación formal de estas Normas.

### **Artículo 273. Longitud de fachada**

La longitud máxima de fachada no excederá de 30 ml. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

### **Artículo 274. Vallados**

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por

barrotes, tablas, etc., apilastrados o no y provisto, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

### **Sección 2ª Condiciones de usos**

#### **Artículo 275. Uso global**

Residencial unifamiliar y vivienda colectiva

#### **Artículo 276. Usos compatibles.**

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

##### 1. Usos terciarios:

- a) Comercio:
  - En situación 2ª en planta baja y planta primera. Se admite el uso comercial en la planta de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
  - En situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
- b) Hotelero: Se admite en las siguientes condiciones:
  - En situación 1ª: hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 2ª: hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
  - En situación 3ª y 4ª: en calles de ancho inferior a siete (7) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a siete (7) metros e inferior a doce (12) metros, hasta mil (1.000) metros cuadrados de superficie. En calles de más de doce (12) metros, sin limitación.
  - En situación 5ª: con las limitaciones según el Artículo 100 de estas Normas.
- c) Residencia comunitaria: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.
- d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:





- Servicios de administración y oficinas: en situación 2ª en plantas baja y primera, y en situación 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.
  - Despachos profesionales de tipo doméstico: en situación 1ª.
- e) Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos con las siguientes condiciones:
- En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja, y en planta primera, sótano o semisótano cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.
  - En situación 3ª, 4ª y 5ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 2. Usos productivos:

- a) Taller y almacén agropecuario: Se admite la guarda y mantenimiento de vehículos agrícolas y resto de actividades compatibles con el uso residencial, así como el almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup> en situación 2ª si está vinculado a edificio del mismo titular, y en situación 4ª y 5ª sin limitación.
- b) Taller artesano: Se admite en situación 2ª en planta baja, y 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.
- c) Taller de automoción: Se admiten en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

#### 3. Uso dotacionales:

- a) Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:
- Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.
  - Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.
  - Se admiten establecimientos exclusivos de este uso en situación 4ª y 5ª sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros. añadido
- b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación

#### 4. Uso de equipamientos:

Se admiten los equipamientos en situación 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, sin limitación.

#### **Artículo 277. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



## **CAPÍTULO IV. ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR AISLADA (R4)**

### **Artículo 278. Ámbito y características**

Corresponde con el ámbito del Plan Especial "Cerrado de Fuertes". La normativa de aplicación es la que se recoge en el mencionado Plan Especial.

## **CAPÍTULO V. ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL (I)**

### **Artículo 279. Ámbito y características**

Pertencen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que se corresponden con las áreas de actividad económica destinadas predominantemente al uso industrial o productivo.

### **Artículo 280. Zonas de la estructura urbana**

1. Zonas de viario y aparcamientos.
2. Zonas de espacios libres de uso público.
3. Zonas de equipamiento.
4. Zonas de servicios técnicos.
5. Zonas de uso Industrial.

### **Sección 1ª Ordenanzas generales**

### **Artículo 281. Cerramientos de solar**

1. Se establece como norma general que el tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 a 0,50 m de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar éste límite.
2. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.
3. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que la diferencia de cota sea mayor de 1 metro.

### **Artículo 282. Aparcamientos interiores**

1. En suelo industrial se cumplirán las siguientes condiciones:



La superficie libre destinada para aparcamientos previstos en cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueos dispuesta en su Ordenanza específica.

2. En el Centro Administrativo es necesario prever una plaza de aparcamiento para vehículos de turismo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y una de camiones para cada 400 m<sup>2</sup> construidos, siendo al menos una cuarta parte de ellas para vehículos articulados o con remolque.

3. En el Centro de Formación Profesional se reservará el suelo necesario para una plaza de aparcamiento de turismo por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

4. A efectos de aparcamientos el Centro de Servicios se considerará como suelo de uso industrial.

## **Sección 2ª Ordenanzas particulares para la zona industrial**

### **Artículo 283. Categoría de industria**

- a) I Categoría: Industrias grandes con superficie de parcela superiores a 7.000 m<sup>2</sup>. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- b) II Categoría: Industrias medias con superficies de parcelas comprendidas entre 3.000 y 7.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.
- c) III Categoría: Industrias pequeñas con superficies de parcelas entre 250 y 3.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicios además del principal.

### **Artículo 284. Segregación de parcelas**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup> pudiendo el Servicio correspondiente del Ayuntamiento subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que procedan.

### **Artículo 285. Agrupación de parcelas**

1. Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
2. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

### **Artículo 286. Composición de las parcelas**

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de las presentes Normas.
- b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 en el caso de que sean exentos con iluminación para ambas bandas.

- c) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósito elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

### **Artículo 287. Edificación parcial de las parcelas**

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30 % en planta, de los m<sup>2</sup> de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en las presentes normas.

### **Artículo 288. Composiciones de los frentes de fachada**

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente los bloques representativos se retranquearán 10 metros como mínimo, contados a partir del límite de la parcela, en las industrias de I) categoría, y 5 metros en las restantes.



En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, en la no representativa, 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.
- c) El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a los 5 metros y la edificación será continua.
- d) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16 y máximo de 36 metros contados desde el límite de la parcela, en las de I categoría. En las de II y III, no será preciso éste nuevo retranqueo.
- e) En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el Polígono.
- f) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde, o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Norma.
- g) Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

#### **Artículo 289. Soluciones de esquina**

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo -al menos en planta baja- el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos en tangencia, de la zona curva de los dos tramos rectos.

#### **Artículo 290. Edificación de las parcelas**

1. Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 m.

2. En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

3. La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m<sup>2</sup> la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 metros y a 25 metros el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 metros.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

4. En el interior de las parcelas, la altura máxima, medida en el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta será de doce (12) m. La altura de coronación será igual o inferior a 15 m.

Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

5. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

6. Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.



Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

7. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

#### **Artículo 291. Usos**

1. Uso de industrias.- Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961), y sus modificaciones, y las señaladas en las leyes medioambientales en vigor.

2. Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m<sup>2</sup> construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III se podrán construir un máximo de dos viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entradas independientes de la general de oficinas.

3. Uso de garajes. - Se permite el uso de garajes

4. Uso de comercios.- Se permite el uso comercial. Las condiciones de aprovechamiento serán las que permitan adaptar funcionalmente de un modo más óptimo el Proyecto en cuestión.

5. Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el Artículo 294 de estas Normas.

6. Uso de gasolineras y estaciones de servicio.- Se permite dicho uso.

7. Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial, unida a la industria establecida.

8. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

9. Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

10. Se prohíben el resto de usos no descritos en este artículo.

#### **Sección 3ª Ordenanzas particulares resto de zonas**

##### **Artículo 292. Ordenanzas particulares para la zona de viario y aparcamientos**

1. No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente ni instalación exenta alguna que no corresponda a los servicios propios de la circulación o dotación de servicios: alumbrado público, señalización del tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses, papeleras, tenidos aéreos de cables con sus complementos, etc.

2. Las plantaciones de jardinería o arbolado deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto que no resulten afectadas las condiciones de la circulación.

3. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

4. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

5. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del Polígono se establezcan a este fin.

##### **Artículo 293. Ordenanzas particulares para los espacios libres de uso público.**

1. Al ser el uso principal de estas zonas el servir para la circulación de peatones y descanso y contacto con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén son las derivadas de dichos usos: paseos, estanques, fuentes públicas, plantación de arbolado, rosaledas, etc.

2. Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

3. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similar.

4. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del Polígono.

5. En esta zona se prevé, la posibilidad de un aprovechamiento deportivo en la que se autorizará la edificación precisa para la utilización de tales instalaciones (vestuarios, duchas, aseos, almacenes, etc.) en la cuantía máxima de 0,10 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de terreno y con altura máxima de una planta o cuatro metros, sin que esto se refiera a elementos abiertos (tribunas, trampolines, etc.). Podrá construirse una vivienda para el personal encargado de su cuidado.

##### **Artículo 294. Ordenanzas particulares para la zona de servicios públicos y técnicos**

1. Precisan de un estudio general de volúmenes previo a su parcelación, o la confección de un proyecto único.



2. Las condiciones de aprovechamiento son:

- a) Máxima ocupación de parcela: 50%
- b) Edificabilidad máxima: 0,75 m<sup>2</sup> de edificación por cada m<sup>2</sup> de solar
- c) Retranqueos mínimos: a calles, 10 m, a linderos, 5 m
- d) Altura máxima: No se fija
- e) Usos:
  - Información y dirección del Polígono y del propio Centro Administrativo,
  - Oficinas de comunicaciones (correos, telégrafos, teléfonos),
  - Servicios públicos (cafeterías, restaurantes, sucursales bancarias, estancos, periódicos, papelerías, salas de conferencias y reuniones, cines, oficinas, locales de exposición, comisaría, clínica, pequeñas tiendas, bomberos, oficinas de Organismos Oficiales, talleres de reparación, hoteles, guarderías, transformador, etc ...).
  - Centros educativos de formación profesional
  - Depósito de gas, subestación eléctrica, venta de gasolina y carburantes, etc., quedando específicamente prohibida cualquier actividad productora o de almacenamiento.
  - Se tolera el uso de vivienda para personal encargado, conforme al Artículo 291.
  - Condiciones higiénicas: Cumplirán las mismas que se señalan para la zona industrial.

#### **Sección 4ª Ordenanzas complementarias**

##### **Artículo 295. Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización establecerán, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible las obras, pudiendo para ello introducir los pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la red viaria propuesta.

2. Al mismo tiempo, establecerá, de acuerdo con éstos criterios de adaptación la red de caminos peatonales, las áreas de plantación, ajardinamiento, etc., dentro de las zonas establecidas en el Plan.

3. Así mismo, definirá todos aquellos elementos aparentes u ocultos de la infraestructura básica del área: depósitos centrales, depuradoras, estaciones transformadoras, estaciones de bombeo, depósitos reguladores, etc., expresados de una manera indicativa en el presente Plan.

4. Los proyectos de urbanización establecerán así mismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área- agua, electricidad y saneamiento.

##### **Artículo 296. Ordenanzas Estético-Compositivas**

La composición, distribución y plástica de los edificios es libre, aunque se ajustará a los siguientes criterios:

- Se prohíben los elementos estilísticos.
- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- Se permite el falseamiento de los materiales empleados.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a un buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables - en todo momento - de su buen estado de mantenimiento y conservación.

##### **Artículo 297. Residuos gaseosos**

La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.



### **Artículo 298. Aguas residuales**

1. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbida en 5 días a 18 ° C.

El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

2. En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del Polígono - sin estación de depuración - el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior al 30% quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

3. Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, cíclitos hidroxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

### **Artículo 299. Ruidos**

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

### **Artículo 300. Ordenanza de seguridad**

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m<sup>3</sup> edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.





## CAPÍTULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

### Artículo 301. **Ámbito y características**

Pertenece a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### Artículo 302. **Aplicación**

1. Las condiciones particulares de la zona de equipamiento son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 24.

2. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios del Artículo 22, salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

### Artículo 303. **Obras admitidas**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas desde el Artículo 21 al Artículo 24 de estas Normas.

### Artículo 304. **Condiciones de la nueva edificación**

1. Las características de la edificación podrán emplazarse en edificio exento en parcela de las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima la necesaria para la instalación del equipamiento.
- b) Retranqueo no rebasable sobre rasante de cinco (5) metros a la vía pública, y de tres (3) metros al resto de linderos.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 75% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de dos coma veinticinco (2,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada.

2. Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

### Artículo 305. **Compatibilidad de usos**

#### 1. Uso residencial:

- a) Se admite la vivienda del encargado o vigilante del edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

#### 2. Usos terciarios.

Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

#### 3. Uso dotacionales:

- a) Viario aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.
- b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

#### 5. Uso de equipamientos:

Se admiten los equipamientos incluidos en el TÍTULO II.-CAPÍTULO II.Artículo 110.Sección 6º.

### Artículo 306. **Usos prohibidos**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

### Artículo 307. **Modificaciones dotacionales**

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 80 de la LUA-09.



## CAPÍTULO VII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

### Artículo 308. Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.
2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### Artículo 309. Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio Libre de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

### Artículo 310. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.
2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
  - a) Ocupación máxima: 5%.
  - b) Altura: 7,00 metros (B+1).
  - c) Edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artículo 311. Compatibilidad de usos

#### 1. Usos terciarios:

- a) Servicios de la Administración: Se admite en situación 3ª o 5ª, sin limitación.
- b) Recreativo: Se admiten en situación 3ª o 5ª.

#### 2. Uso dotacionales:

- a) Infraestructura viaria: Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél.

El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

- b) Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

#### 3. Uso de equipamientos:

Se admiten los equipamientos deportivos sin limitación.

### Artículo 312. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.



## CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO

### Artículo 313. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso privado, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

### Artículo 314. Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona de Espacios Libres de Uso Privado son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

### Artículo 315. Obras admitidas y condiciones de la nueva edificación

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas son las de iniciativa y uso privado, o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- a) Ocupación máxima: 2%.
- b) Altura: 4,00 metros (B).
- c) Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Artículo 316. Compatibilidad de usos

En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter privado que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

## CAPÍTULO IX. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

### Artículo 317. Ámbito y características

Pertencen a este ámbito el área delimitada como tales en los planos de ordenación y que corresponden con la zona del entorno de la estación del ferrocarril.

Se regirá por lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su reglamento).

### Artículo 318. Definiciones

#### 1. Zona de dominio público

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. En suelo urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a cinco metros.

#### 2. Zona de protección

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a ocho metros.

#### 3. Límite de edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte metros.



## **CAPÍTULO X. ORDENANZAS DE LA ZONA DEL SISTEMA GENERAL VIARIO Y SISTEMA LOCAL VIARIO**

Toda actuación que afecte al Sistema General Viario y al Sistema Local Viario requerirá un proyecto de obras, de urbanización o Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en estas normas.

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica, etc.

## **CAPÍTULO XI. CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 319. Régimen urbanístico**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.
3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.
4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.



## TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 320. Definiciones y régimen general

1. Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. El suelo urbanizable únicamente recoge la categoría de urbanizable delimitado en sectores (SUZD) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

3. El régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en la LUA y en el reglamento de desarrollo parcial de la LUA, completados por lo dispuesto en estas normas.

#### Artículo 321. Desarrollo del suelo urbanizable

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la LUA-09 (artículos 51 a 55).

Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en los artículos 58, 59 y concordantes de la LUA-09 y estas normas.

3. Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.

4. En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

#### Artículo 322. Reserva de vivienda protegida

1. En virtud de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda protegida, la reserva obligatoria destinada para la construcción de viviendas

protegidas será del 10 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el SUZD-1 y SUZD-2 del Plan General.

2. Dicho porcentaje se aplicará igualmente sobre el número total de viviendas del ámbito del que se trate.



## CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZD)

### Artículo 323. Régimen en ausencia de plan parcial aprobado

1. En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.
2. Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.
3. Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, siéndoles de aplicación las condiciones señaladas en los Artículo 68 y Artículo 69.

### Artículo 324. Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados

1. El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

2. Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

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

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

### Artículo 325. Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente (Art.28 de la LUA-09); el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la LUA-09 para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

### Artículo 326. Deberes legales de los propietarios

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Art. 24 de la LUA-09, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

### Artículo 327. Calificación de los sectores urbanizables

1. La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

2. Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

a) Residencial

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas.

### Artículo 328. Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado

1. Se desarrollan con detalle en las fichas correspondientes.
2. Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de dotaciones locales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.



3. El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de homogeneidad de uso o topología siguientes:

Coeficientes de Ponderación		
a	Residencial Vivienda Libre Unifamiliar	1,10
b	Residencial Vivienda Libre Plurifamiliar	1,00
c	Residencial Vivienda Protegida	0,75
d	Productivos y terciarios	1,00

En las fichas de ordenación de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, se establece una reserva mínima de la edificabilidad real total para vivienda protegida. La cesión municipal comprenderá la reserva de vivienda protegida y vivienda libre hasta completar la cesión.

#### **Artículo 329. Módulos mínimos de reservas de dotaciones**

1. Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 de la LUA-2009.

#### **Artículo 330. Contenido de los planes parciales**

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto en el artículo 55 de la LUA-09. Los documentos que se deberán recoger en el Plan Parcial son:

- a) Memoria
- b) Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- c) Catálogos.
- d) Normas urbanísticas.
- e) Plan de etapas.
- f) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas.
- g) Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda de la fase del procedimiento de aprobación.

#### **Artículo 331. Planes parciales de iniciativa particular**

1. Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- b) Relación de propietarios y demás titulares afectados.
- c) Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- d) Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- e) Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.





## TÍTULO VII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 332. Definición y clases del suelo no urbanizable

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

- 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) Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

2. En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

#### Ecosistema Natural (SNUE EN):

- Red Natura 2000 (RN)
- Montes de Utilidad Pública (MP)
- Otros Espacios Protegidos (EI)

#### Riesgos Naturales (SNUE RN):

- Pendientes (PD)

#### Productivo Agrario (SNUE EP):

- Huerta (HU)
- Regadío (RG)

#### Patrimonio Cultural (SNUE EC):

- Arqueológicos y Paleontológicos (YC)

#### Sectoriales y Complementarias (SNUE ES):

- Comunicaciones e Infraestructuras (SC)
- Cauces Públicos y Policía (CP)
- Vías Pecuarias (VP)

3. Se califican como suelo no urbanizable genérico (SNUG) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

4. La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

#### Artículo 333. Régimen urbanístico

1. Conforme al artículo 26 de la LUA-09, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

2. Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.



3. El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

#### **Artículo 334. Superposición de protecciones**

1. Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

2. Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

#### **Artículo 335. Parcelaciones rústicas**

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

2. No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

#### **Artículo 336. Condiciones de las parcelas**

1. Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) m<sup>2</sup> en el suelo de regadío o a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> en suelo de secano.

2. Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda de la Ley 5/1999, urbanística de Aragón, en caso de promulgarse legislación específica que determine unidades mínimas de cultivo diferentes de las que establecen estas Normas, se considerarán dichas unidades como parcelas mínimas en suelo no urbanizable a efectos de segregaciones.

3. Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.
- b) Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.
- c) Conforme al artículo 25.b) de la ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustibles para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

4. Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

5. Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

6. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexigencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

Conforme a lo establecido en el Artículo 347 de estas normas, se considerará que las parcelaciones que no se atengan a dichas condiciones pueden dar lugar a la constitución o ampliación de un núcleo de población, por lo que tendrán la consideración de urbanísticas.

7. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de



saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

8. Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

### **Artículo 337. Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable**

1. La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

2. En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

3. Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 8 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

5. Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediando la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

6. Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o

consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.



## CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 338. Clasificación de los usos

Con el fin de regular las limitaciones de los usos y de las edificaciones vinculadas a ellos en cada categoría del Suelo no Urbanizable, se establece la siguiente clasificación de los usos:

1. Usos productivos rústicos: Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

- a) Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en el medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 31 de la ley 3/2009, urbanística de Aragón. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

- a) Actividades industriales.
- b) Actividades terciarias.
- c) Actividades dotacionales y recreativas
- d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

4. Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Vivienda familiar asociada a un uso permitido agrario, de interés público general

### Artículo 339. Usos productivo rústicos

#### Uso de cultivo (1.a):

1. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos de secano y regadío, praderas y pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos.

2. Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalación de riegos, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y otras labores propias de la agricultura.

3. Requerirán licencia urbanística la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto los viveros autorizados. La licencia se concederá de conformidad con lo establecido por el plan para cada tipo de suelo.

#### Uso de explotaciones agrarias (1.b):

1. El uso de explotación agraria conllevará la ejecución de las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas; almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones y límites que en cada caso se establezcan.

2. Los usos y las obras de edificación o instalación, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del titular, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.



Se considerarán agricultores profesionales las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupen efectivamente de la explotación, así como las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos.

Las personas físicas acreditarán su condición de profesional justificando su afiliación al régimen especial agrario o de autónomos de la Seguridad Social. Las personas jurídicas lo harán mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Alternativamente, las sociedades agrarias de transformación (S.A.T.) podrán acreditar la afiliación al régimen especial agrario del número de miembros exigidos al efecto por la normativa que las regule.

3. Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.

Si dicha justificación no existe o se estima insuficiente, la solicitud de licencia podrá tramitarse como actuación específica de interés público, siempre que reúna los requisitos necesarios.

4. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

#### Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1. Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, o cuando constituyan uso independiente de la tierra, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.

2. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.

3. Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a licencia urbanística. En el supuesto de que requieran licencia de actividad clasificada o de apertura, además de la urbanística, serán objeto de una sola resolución por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, haciéndose innecesario resolver sobre la segunda.

Cuando, por el contrario, procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose al interesado lo que proceda en forma unitaria.

#### Usos extractivos (1.d):

Los usos extractivos tienen la consideración de compatibles en el suelo no urbanizable, con las condiciones establecidas en estas normas para cada tipo de suelo. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.

Su autorización estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

#### Uso forestal (1.e):

Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, etc.

### **Artículo 340. Actuaciones de interés público general**

Comprenden las modalidades siguientes:

1. Actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio (2.a). Realizadas por la Administración por sí o través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.

2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales

2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.



2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

2.a.f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.

2.a.g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

2. Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b.). Relacionadas con la protección y mejora del medio, que comprenden:

- a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas.

3. Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c). tales como los talleres de reparación ligados a las carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

#### **Artículo 341. Actuaciones específicas de Interés Público**

1. A través del procedimiento regulado en el artículo 32 de la LUA-2009, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por concurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable, los usos comprendidos en la relación contenida a continuación, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene carácter enunciativo y no limitativo.

##### 3.a) Actividades industriales

Comprende las industrias y almacenes relacionados con la manipulación de productos agropecuarios y forestales, industrias y almacenes no permitidos en suelos urbanos o

urbanizables, e industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de explotación.

##### 3.b) Actividades terciarias

Comprende los usos de servicios privados cuya finalidad es la prestación de servicios al público relacionados con la restauración y el alojamiento temporal de las personas como hoteles, bares y restaurantes, viviendas de turismo rural, etc.

##### 3.c) Actividades dotacionales y recreativas

Comprende los usos de equipamiento administrativo, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, religioso, recreativo (camping, colonias y áreas de acampada, centros e instalaciones de interpretación de la naturaleza, núcleos zoológicos e instalaciones asimilables), deportivo, aparcamiento, servicios funerarios e infraestructuras que justificadamente deban emplazarse en suelo no urbanizable.

##### 3.d) Obras de renovación de edificios rurales antiguos

Comprende la renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos.

#### **Artículo 342. Uso residencial**

##### Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

1. Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA-2009, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo previsto en el Artículo 347 de estas Normas.

2. La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el Artículo 346 de estas normas, debiendo quedar su superficie íntegramente adscrita a la vivienda, sin que pueda formar parte de parcelas destinadas a otros usos autorizados ni contener más edificación que la permitida en estas normas para esta modalidad de vivienda. Los terrenos deberán tener configuración regular y adecuada a su finalidad. La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

##### Vivienda asociada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b):

1. Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.

2. La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase





de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.

3. Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos del grupo 2c se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

4. Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad. La modificación de dicho uso vinculado requerirá en todo caso el otorgamiento de una nueva licencia, que sólo podrá concederse previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro uso autorizado de conformidad a lo establecido en las presentes normas. La transmisión de la titularidad requerirá autorización municipal cuando se produzca un cambio en el uso que justificó en su momento la vinculación de la vivienda.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

#### **Sección 1ª** **Condiciones particulares de la edificación**

##### **Artículo 343. Edificaciones vinculadas a usos productivos rústicos**

###### Edificaciones vinculadas a uso de cultivo (1.a):

###### 1. Caseta de aperos:

Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En toda parcela que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el punto 1 del Artículo 336, cuyo propietario acredite que está destinada al cultivo y la explotación agraria, se admite la construcción de una caseta de aperos.
- b) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- c) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- d) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- e) La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos que se deriven de la disposición de servicios corra a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

###### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias (1.b):

###### 1. Almacén agrícola:

Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y en cuatro mil (4.000) metros cuadrados en regadío.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.





- c) La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

## 2. Invernaderos y viveros:

Son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

- a) La parcela mínima se establece en cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie.
- b) No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.
- c) Se separarán un mínimo de ocho (8) metros al eje de los caminos y cinco (5) metros a cualquier otro lindero.
- d) Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.
- e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.
- f) Cuando concurren circunstancias especiales el Ayuntamiento podrá exigir un análisis del impacto visual o de otro tipo al que quedará supeditada la autorización de la instalación.

### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas (1.c):

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1.987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la D.G.A.; así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas

Además, adoptarán las siguientes medidas:

- a) Las explotaciones ganaderas intensivas o semiintensivas, se localizarán a una distancia mínima de separación del casco urbano de 1,5 Km., esta

distancia mínima también será de aplicación para los núcleos de Fontellas y Losanglis.

- b) La distancia mínima que deberá existir entre granjas diferentes será de 1 Km., sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente que se aplicará en el caso de que sea más restrictiva.
- c) La parcela mínima para las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y cuatro mil (4.000) en zona de regadío.
- d) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela en zona de secano y hasta un 10% de la superficie de la parcela en regadío, con una altura máxima para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.
- e) La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de diez (10) metros.

### Edificaciones vinculadas a usos extractivos (1.d):

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

## **Artículo 344. Edificaciones vinculadas a actuaciones de Interés Público General**

### Edificaciones vinculadas a las infraestructuras de protección y mejora del medio (2.a)

Las edificaciones vinculadas al servicio de la carretera cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se ubicarán en parcelas de al menos 10.000 metros cuadrados excepto en el caso de gasolineras que conforme al artículo 25b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de 2000 metros cuadrados.
- b) La edificación guardará una separación a linderos no inferior a la establecida por la Ley 6/1993, de 5 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- c) La ocupación máxima será del 15% de la superficie de la parcela y la edificabilidad será como máximo de dos metros cuadrados por cada diez metros cuadrados de parcela (0.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).



- d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- e) Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.
- f) La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora.

2. El resto de edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.
- b) No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente.

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c):

1. Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados.

2. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.
- b) La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima será del veinticinco (25%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de cinco metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

3. Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

4. La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

**Artículo 345. Edificaciones vinculadas a usos de Interés Público**

Edificaciones vinculadas a usos industriales (3.a):

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

- a) Las relacionadas con la manipulación de productos agropecuarios y forestales
- b) Industrias y almacenes no permitidos en los suelos urbanos o urbanizables
- c) Industrias relacionadas con actividades extractivas vinculadas al lugar de la explotación.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Se separarán cien (100) metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso veinte (20) metros de los linderos de la finca.

4. La edificación no podrá superar un (1) metro cuadrado de techo por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

6. La altura máxima de la edificación no podrá exceder de una (1) planta ni de setecientos (700) centímetros de altura de fachada. La altura máxima podrá superarse por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción, justificando que tal elevación constituye un impacto aceptable.

7. Las edificaciones se construirán en todo su perímetro con materiales análogos y apropiados al carácter y destino de las mismas.

8. Para implantar una edificación de este uso se podrá exigir que el proyecto vaya acompañado de una evaluación de su impacto ambiental y visual. A la vista del mismo, el Ayuntamiento podrá modificar alguna de las condiciones anteriores cuando los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo hagan oportuno, exigir un ocultamiento a base de doble hilera perimetral de árboles, o bien otras garantías de accesibilidad para vehículos en situaciones de emergencia, si así lo aconseja la naturaleza de la actividad a implantar.

Edificación vinculada a usos terciarios (3.b)

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán cinco (5) metros de todos los linderos de la finca.



- c) La ocupación máxima será del veinte (20) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a cuatro metros cuadrados de techo de por cada diez metro cuadrado de parcela (0,4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).
- d) Las condiciones de altura máxima, tamaño de las edificaciones y dimensiones de vuelos, etc. serán las necesarias funcionalmente.

Edificaciones vinculadas a usos dotacionales y recreativos (3.c):

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima tendrá una superficie de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.
- b) Las edificaciones se separarán diez (10) metros de todos los linderos de la finca.
- c) La ocupación máxima será del diez (10) por ciento de la superficie de la finca y la edificabilidad no será superior a dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).
- d) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de fachada máxima de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de todas o alguna de las condiciones anteriores cuando por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

3. Se incluyen entre los usos recreativos el de acampada y camping. Estos usos atenderán a lo dispuesto en el Decreto 79/1990, de 8 de Mayo, de la Diputación General de Aragón y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- a) La autorización de campamentos de turismo o áreas de acampada, incluso provisionales, situada a menos de 100 metros de un acceso por viario de este Plan General. Deberá garantizarse la disponibilidad de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento.
- b) No se autorizarán los emplazamientos situados en zonas expresamente excluidas por estas Normas, ni en zonas insalubres, inundables o sometidas a cualquier situación peligrosa, como hallarse en la proximidad de industrias calificadas.
- c) Se deberán mantener las distancias de seguridad y salvaguarda respecto a los siguientes elementos: 50 metros a líneas de tensión superior a 20 KV; 500 metros a depósitos de residuos o depuradoras de vertidos; 100 metros a la autovía, carreteras nacionales o autonómicas y ferrocarril; 150 metros a captaciones de agua para consumo humano; 500 metros de bienes de

interés cultural incoados o catalogados, yacimientos arqueológicos y similares.

- d) El perímetro del área se rodeará con vallado admisible según estas Normas, trasdosado con doble fila de arbolado. En el interior del camping no se permitirá una superficie construida permanente superior a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una altura máxima de 5 metros en una planta.

El diseño interior del área de acampada reunirá las zonas para tiendas, caravanas y bungalós al menos a 20 metros del cerramiento perimetral.

No se permitirá la instalación permanente de tiendas y caravanas, así como la venta o arrendamiento de parcelas, ni cualquier otra prestación de servicios que den lugar a la conceptualización del establecimiento como parcelación urbanística ilegal.

Las prescripciones citadas se superponen a las exigidas por la reglamentación sectorial vigente que sea aplicable

Obras de renovación de edificios rurales antiguos (3.d)

Cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.
- b) Se podrá producir un cambio de uso del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En este caso se permitirá, cuando justificadamente se acredite por exigencias funcionales, la ampliación del edificio hasta un máximo de un 20% de la superficie construida existente, con un límite de 300 m<sup>2</sup> de superficie construida total de la edificación.
- c) La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación, la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), con una altura de cornisa máxima de siete (7) metros y una altura de coronación de diez metros y medio (10,50) metros.
- d) No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

**Artículo 346. Edificaciones vinculadas a uso residencial**

Vivienda unifamiliar aislada (4.a):

1. Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.



2. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que para esa categoría se establece en las Normas.

3. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos y fincas colindantes.
- b) La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.
- c) La altura máxima de la vivienda será de dos plantas (B+1), con una altura máxima de fachada de setecientos (700) centímetros y una altura máxima visible de mil ciento cincuenta (1.150) centímetros.
- d) La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

Vivienda vinculada a un uso permitido agrario o de interés público general (4.b):

En este caso se requerirá la vinculación al uso y a la parcela. En las explotaciones agrarias se admitirá una vivienda por cada unidad de parcela mínima edificable según el tipo de suelo. En las actividades relacionadas con las infraestructuras de cualquier tipo se deberá justificar la necesidad de una vivienda, que el Ayuntamiento podrá autorizar en cada caso. Los usos de estación de servicio o bar-restaurante vinculado con la carretera se admitirá una vivienda.

**Sección 2ª Condiciones de ordenación de la edificación**

**Artículo 347. Núcleo de población**

1. Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

2. Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

**Artículo 348. Edificaciones aisladas abandonadas**

1. Las edificaciones tradicionales que se encuentren dispersas en el suelo no urbanizable podrán ser objeto de rehabilitación para los usos originarios para los que fueron construidas o para uso residencial, pudiéndose realizar obras de ampliación que no supongan más de la cuarta parte de la superficie construida inicial, siendo inferior, en todo caso, la superficie construida resultante a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.

**Artículo 349. Edificaciones aisladas en uso**

1. Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo anterior-, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.

2. Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.



## CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

### **Sección 1ª** **Condiciones generales de protección**

#### **Artículo 350. Protección del paisaje y de la vegetación**

1. La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleras deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de Interés de Ecosistemas.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenderse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

2. Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

#### **Artículo 351. Protección de cauces públicos**

1. En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

4. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

5. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

#### **Artículo 352. Protección de las Vías Pecuarias**

1. Es de aplicación la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón. Se entiende por vías pecuarias o cabañeras las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la Ley a las Comunidades Autónomas y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal son:

- Cañada Real de Artasona
- Cañada Real de Ayerbe al río Gállego
- Cañada Real de Fontellas
- Cañada Real de Guanz
- Cañada Real de Ayerbe a Sarsamarcuello
- Cordel de Saso

3. Son compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, ganadero o forestal y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero, y siempre sin deterioro de la vía pecuaria.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la marcha a caballo, el cicloturismo y otras formas de utilización o desplazamiento deportivo, siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero y no se realicen sobre vehículos motorizados.

4. Se consideran usos prohibidos en las vías pecuarias las siguientes actividades:

- Las roturaciones para la puesta en cultivo.
- La publicidad, con la única excepción de los paneles de información, orientación y señalización que establezca la Administración.
- El desplazamiento deportivo o competitivo en vehículo todoterreno, motocicletas y cualesquiera otros vehículos motorizados, fuera de los casos previstos en los artículos 35 y 38 de la Ley 10/2005, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Las que, excluidos el tránsito ganadero y el uso agrícola o forestal, supongan incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, de masas forestales y de especies de flora y fauna protegidas.



- Cualquier otra constitutiva de infracción penal, civil o administrativa.
- Cualquier otro tipo de actividad no autorizada.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determine su normativa específica.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, por medio del Departamento competente en materia de vías pecuarias, de oficio o a petición razonada y justificada de la comarca por cuyo territorio discorra la vía pecuaria, podrá desafectar los terrenos de vías pecuarias que no sean adecuados para el tránsito del ganado ni sean susceptibles de los usos compatibles y complementarios que la ley establece, siempre que no hayan sido declarados de Especial Interés.

#### **Artículo 353. Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.)**

Las construcciones, instalaciones, plantaciones 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 y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

- a) Sobre puntos accesibles a personas:  $3,3 + V/100$  m. (mínimo 5 m.)
- b) Sobre puntos no accesibles a personas:  $3,3 + V/150$  m. (mínimo 4 m.).  $V =$  Tensión en Kw.

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

#### **Artículo 354. Protección respecto a las actividades ganaderas**

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo V y los anexos VI a VIII del Decreto

94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los suelos urbanizable o urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios u otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas, o insalubres.

#### **Artículo 355. Protección respecto a las actividades extractivas**

En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

- En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

#### **Artículo 356. Protección del sistema de comunicación por carreteras**

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 206/2003, de 22 de julio, Reglamento de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

##### a) Zonas de dominio público:

Está constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 metros en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la





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

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

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

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

#### b) Zona de servidumbre:

Se encuentra constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 metros en las demás carreteras.

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

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

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

La plantación de arbolado sólo es autorizable cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan construcciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

#### c) Zona de afección:

Está constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 metros en el resto de las carreteras.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

#### d) Líneas de edificación.

En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificios, ni obras de ningún tipo, ni siquiera bajo rasante, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. Tampoco se deben permitir los cerramientos diáfanos con obra o antepecho de obra. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A 100 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.





- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travessías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.
- A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.
- A 15 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

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

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

No se admiten cerramientos diáfanos con obra o con antepecho de obra. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

#### **Artículo 357. Evaluación de Impacto Ambiental**

1. En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los

sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

2. No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

#### **Artículo 358. Desarrollo de las condiciones de protección**

1. Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse:

- a) Planes especiales para la mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la LUA-09.
- b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la LUA-09.

2. Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

#### **Sección 2ª Condiciones específicas del suelo no urbanizable especial (SNUE)**

#### **Artículo 359. Categorías de suelo no urbanizable especial (SNUE)**

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Ayerbe se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

- Ecosistema Natural (SNUE EN):



- Riesgos Naturales (SNUE RN):
- Productivo Agrario (SNUE EP):
- Patrimonio Cultural (SNUE EC):
- Sectoriales y Complementarias (SNUE ES):

- Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.
- Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.
- En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

#### **Artículo 360. Suelo no urbanizable especial de Ecosistema Natural (SNUE EN)**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

2. Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

3. El suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural comprende las siguientes categorías:

- Red Natura 2000 (RN)
- Montes de Utilidad Pública (MP)
- Otros Espacios Protegidos (EI)

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

- Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones prestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.
- Nuevas roturaciones y quema de vegetación.
- Vertidos a cauce público.

5. No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca.

#### **Artículo 361. Suelo no urbanizable especial Riesgos Naturales (SNUE RN)**

1. En los planos del Plan General se delimitan como suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales aquellos terrenos naturalmente inadecuados para la urbanización por presentar pendientes de consideración

2. Comprende la siguiente categoría:

- Pendientes (PD)

3. Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

4. En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptaren relación con él.

#### **Artículo 362. Suelo no urbanizable especial Productivo Agrario (SNUE EP)**

1. En los planos de ordenación se delimita como suelo no urbanizable especial del ecosistema productivo agrario el espacio a preservar por su alto valor ambiental y económico, por razón de su aprovechamiento, vinculado a la explotación de los recursos naturales del territorio, ya sean estos agrícolas, ganaderos, cinegéticos o similares. En este caso se trata de unos terrenos dedicados al regadío, por el paso de una acequia de importancia supramunicipal, y protegida además por la siguiente categoría.



Además de lo establecido en estas Normas, se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente en la materia.

2. Comprende las siguientes categorías:

- Huerta (HU)
- Regadío (RG)

3. Los usos y edificaciones permitidas son el cultivo agrícola y todas las obras relacionadas con aquel, como la construcción de acequias, instalaciones de riego, de caminos servidores de dichos cultivos, etc... Se permitirán edificaciones vinculadas a los cultivos, tales como almacenes, cobertizos... Se permite asimismo el mantenimiento y la transformación de la vivienda rural tradicional con arreglo a estas normas.

4. Se admiten también usos, instalaciones y construcciones destinadas a facilitar el disfrute educativo y el espaciamiento al aire libre en espacios controlados, tales como centros de interpretación y observación de la naturaleza, parques rurales, instalaciones recreativas, y áreas de picnic...

#### **Artículo 363. Suelo no urbanizable especial del Patrimonio Cultural (SNUE EC)**

1. En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales.

2. Comprende la siguiente categoría:

- Arqueológicos y Paleontológicos (YC)

Las autorizaciones para cualquier tipo de obra, construcción o movimiento de tierra de cualquier tipo en el área correspondiente a los yacimientos arqueológicos es competencia exclusiva del Gobierno de Aragón, en los términos recogidos en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, siendo imprescindible la autorización previa de esta Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas.

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

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

#### **Artículo 364. Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias (SNUE ES)**

1. En los planos del plan general se grafían las vías de comunicación y transporte por carretera, vías pecuarias y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencia de esta naturaleza.

2. Comprende las siguientes categorías:

- Comunicaciones e Infraestructuras (SC)
- Cauces Públicos y Policía (CP)
- Vías Pecuarias (VP)

3. En esta categoría de suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y edificación se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carretera, vías pecuarias u otras)

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de la que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente.

#### **Sección 3ª Condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico (SNUG)**

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

#### **Artículo 365. Construcciones permitidas**

1. En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

2. En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:



- a) Las ligadas con los usos productivos rústicos en las condiciones establecidas por estas Normas.
- b) Las relacionadas con las actuaciones de interés público general.
- c) Podrán autorizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 31 de la LUA-09 las construcciones e instalaciones indicadas en el Artículo 341 sin que el listado tenga carácter excluyente de otros que, debidamente justificados, obtuvieran esa consideración.
- d) Vivienda unifamiliar: se podrán autorizar edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares donde no exista posibilidad del núcleo de población, de conformidad con las Normas de este Plan.



CLASIFICACIÓN DE USOS		SNUG	SNUE EN	SNUE RN	SNUE EP	SNUE EC	SNUE ES
1. Usos rústicos	1.a. Cultivo	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes
	1.b. Explotaciones agrarias	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes
	1.c. Explotaciones ganaderas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.d. Extractivos	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	1.e. Forestal	Compatibles	Incompatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles, salvo las existentes
2. Actuaciones de interés público general	2.a. Protección y mejora del medio	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles
	2.b. Implantación y el entretenimiento de las obras públicas	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles	Compatibles
	2.c. Servicio de los usuarios de las obras públicas	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Compatibles
3. Actuaciones específicas de interés público	3.a. Actividades industriales	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.b. Actividades terciarias	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	3.c. Actividades dotacionales y recreativas	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Compatibles	Incompatibles
	3.d. Obras de renovación de edificios rurales antiguos	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles, salvo las existentes	Compatibles	Incompatibles
4. Uso residencial	4.a. Vivienda unifamiliar aislada	Compatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles	Incompatibles
	4.b. Vivienda vinculada a un uso permitido	Compatibles	Incompatibles, salvo las existentes	Incompatibles	Compatibles	Incompatibles	Compatibles

**CUADRO RESUMEN DE LOS USOS  
DE SUELO NO URBANIZABLE  
ESPECIAL**





## TÍTULO VIII.-RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Artículo 366. Definición

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Ayerbe previstos por el Plan General.
2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

#### Artículo 367. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.
2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.
3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.
4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

#### Artículo 368. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del

PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 27.4 de la LUA-2009, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.







## TITULO IX.- PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

### Artículo 369. Protección del Patrimonio Cultural

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

### Artículo 370. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General.

### Artículo 371. Niveles de Protección

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

#### Grupo primero. Nivel Integral

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

#### Grupo segundo. Nivel Estructural

Pertencen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

#### Grupo tercero. Nivel Ambiental

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en si mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de Ayerbe.

#### Grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios.

Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

### Artículo 372. Condiciones de los tipos de obra

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.



- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.
- e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.
- f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del Casco Consolidado.

#### **Artículo 373. Condiciones de protección del grupo primero. Nivel Integral**

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.
2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.
3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.
4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.
5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.
6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. También se incluyen los bienes inmuebles, yacimientos y otros elementos inventariados en la Carta Arqueológica de Aragón.

8. Las actuaciones posibles en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que deben mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: escudos, huecos, cerramientos, cubierta, patios, escaleras, etc.

#### **Artículo 374. Condiciones de protección del grupo segundo. Nivel Estructural**

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.
2. En general la catalogación, si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.
3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.
  - a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.
  - b) Se admiten los siguientes tipos de obra:
    - Obras de restauración.
    - Obras de conservación.
    - Obras de consolidación.
    - Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...
    - Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elemento puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.



### **Artículo 375. Condiciones de protección del grupo tercero. Nivel Ambiental**

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en sí mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.
2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se registrarán por las siguientes condiciones:
  - a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.
  - b) Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de restauración.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.
- e) Obras de rehabilitación.
- f) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.
- g) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

- h) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.
3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiendo a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.
  4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

### **Artículo 376. Condiciones de protección del grupo cuarto. Áreas de protección Arqueológica y Paleontológica**

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.
2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.
3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.
4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:
  - a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.



- b) En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.
- c) Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.
- d) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.
- e) Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

**Artículo 377. Cuadro-resumen de tipos de obras permitidos para los bienes de naturaleza arquitectónica**

	Tipos de Obras	GRADO I. NIVEL INTEGRAL	GRADO II. NIVEL ESTRUCTURAL	GRADO III. NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	SI	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5

Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	6	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.
3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

En Zaragoza, Octubre de 2019

El equipo redactor:

Alberto Mendo  
(Arquitecto)

César García de Leániz  
(Geógrafo)

Olano y Mendo Arquitectos, S.L