

## DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 85.064

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMOAPROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BEA.  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BEA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 30 de julio de 2014, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“ PRIMERO.- SUSPENDER en la TOTALIDAD LA APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL SIMPLIFICADO DE ORDENACIÓN URBANA de BEA, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, procediendo a la devolución del expediente al Ayuntamiento para su subsanación.

SEGUNDO.- Indicar al Ayuntamiento de Bea que conforme a lo establecido en el artículo 286.8 de la Ley 3/2009 se establece la posibilidad de formalizar mediante convenio entre ese Ayuntamiento y la Administración autonómica, una encomienda para la tramitación del plan general simplificado en la Administración de la Comunidad autónoma, especialmente en lo relativo en la Dirección técnica de los trabajos, todo ello en aras al principio de colaboración entre Administraciones que consagra la Constitución y que desarrolla la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de BEA y a los interesados para su conocimiento con ofrecimiento de los recursos pertinentes y al redactor para su conocimiento y efectos.”

Posteriormente en fecha 10-7-2018 se presenta nueva documentación, adoptándose un nuevo acuerdo en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 31-7-2018.

“ PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BEA, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, ya que pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales, una vez sean subsanados los reparos formulados en este acuerdo:

- El suelo urbano consolidado en su totalidad.
- El suelo urbano no consolidado incluido en las unidades de ejecución nº 1, nº 2 y nº 3.
- El suelo no urbanizable en su totalidad, incluyendo las categorías de genérico y especial.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA PUBLICACIÓN del texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por tanto la entrada en vigor del Plan hasta que se presente un documento técnico subsanando todos los reparos de esta propuesta de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Notificar al Ayuntamiento de BEA y los interesados para su conocimiento”

Posteriormente se presentan documentaciones en fechas 14-1-2019, 5-6-2019 y 23-10-2019 quedando subsanados los reparos expuestos .

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se procede a la publicación del contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana.

## NORMAS URBANISTICAS

## 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 (PGOU) tiene por objeto la ordenación del municipio de Bea 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 de este.

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 Bea.

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 y ordenanzas, conforme se establece en el Art. 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto –Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), en adelante TR-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 (TRLRS), del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y sus disposiciones reglamentarias.

#### Artículo 3- Revisión del PGOU

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

a )Entrada en vigor de instrumentos de ordenación supramunicipal que comprendan el término de Bea y que así lo dispongan o lo hagan necesario.

b)Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a la agricultura, industria, transporte y comunicaciones, defensa, etc.

c)Por agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad del suelo residencia o industrial, o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2.-Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

3.-El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU.

4.-Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente 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. 85 y 86 del TR-LUA o de aquella que la sustituya.

#### Artículo 5- Ordenanzas municipales

En caso de que el contenido del Plan General entre en contradicción o desacuerdo con una Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará obligado a modificar dicha Ordenanza.

#### Artículo 6- Legislación sectorial

En todos los artículos de las presentes normas con referencias normativas a legislación de carácter sectorial se entenderá la aplicación de la legislación aquí mencionada o de aquella que la sustituya.

En caso de que la legislación sectorial aplicable sea modificada y pase a ser más restrictiva que la normativa incluida en el PGOU, el Ayuntamiento de Bea podrá, por razones de eficiencia y seguridad jurídica, acordar la modificación del Plan General para incorporar estos cambios normativos.

#### Artículo 7- Contenido del Plan

El Plan General de Ordenación Urbana de Bea está compuesto por la siguiente documentación escrita:

1.-Memoria Descriptiva

2.-Memoria Justificativa

3.-Estudio Económico

4.-Informe de Sostenibilidad Ambiental

5.-Mapa de riegos naturales

6.-Normas urbanísticas

7.-Catálogo de Patrimonio I

8.-Fichas de ordenación.

Documentación gráfica, compuesta por:

1.-Planos de información.

2.-Planos de ordenación

El orden de prioridad en caso de descoordinación entre los documentos que se consideran de ordenación es el siguiente:

- 1.-Normas urbanísticas.
- 2.-Planos de ordenación.
- 3.-Fichas de ordenación
- 4.-Memoria Justificativa
- 5.-Catálogo
- 6.-Estudio económico
- 7.-Informe de sostenibilidad ambiental
- 8.-Mapa de riesgos naturales

## CAPÍTULO II.

### RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Sección 1º

#### Artículo 8- Disposiciones generales sobre régimen del suelo Estructuración del suelo

Las normas y planos del Plan General municipal de 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 9- Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.

Las infraestructuras y equipamientos son el conjunto de servicios de uso público destinados a la satisfacción de las demandas urbanas de los ciudadanos, que comprenden el sistema de Infraestructuras, el sistema de servicios urbanos, el sistema de Espacios libres y zonas verdes y el sistema de Equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos de los municipios se calificarán en función del ámbito espacial del servicio como sistemas generales o dotaciones locales.

#### Artículo 10- 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 VIII de estas Normas.

#### Artículo 12- Dotaciones locales

Satisfacen las demandas urbanas en ámbitos espaciales de ordenación concretos establecidos por el planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización.

#### Artículo 13- 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, grafizadas en planos de Clasificación de Suelo y cuyo régimen jurídico y regulación específica se recogen en el Título V, VI, VII, VIII y IX de estas Normas:

1.-El suelo urbano está constituido por los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; que carezcan de alguna infraestructura o servicio, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes; los que el plan incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir los requisitos anteriores y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en malla urbana; y los que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2.-El suelo no urbanizable es 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.

3.-El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

#### Artículo 14- Calificación del suelo

1.-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 urbanizable y urbano, están sujetas al desarrollo parcial o especial correspondiente.

2.-Los usos globales son los siguientes:

#### A.- De carácter dotacional público:

- 1.-Red viaria, comunicaciones y transportes

- 2.-Espacios libres, parques y jardines públicos
- 3.-Servicios e infraestructuras urbanas
- 4.-Equipamientos públicos

B.- De carácter privado:

- 1.-Residencial
- 2.-Espacios libres de uso privado
- 3.-Espacios libres privados de uso público
- 4.-Productivos
- 5.-Servicios terciarios
- 6.-Equipamientos privados

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 15- División del suelo en razón de su ordenación detallada

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:

a.-En el suelo urbano (SU):

I. Suelo urbano consolidado (SUC), ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo, por tanto, viene possibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las presentes Normas para la zona de que se trate.

II. Suelo urbano no consolidado (SUNC), son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, Unidades de Ejecución.

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.

b.-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:

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.

Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.

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:

- a)Zona Casco Urbano
- b)Zona Unidades de Ejecución (UE1,UE2,UE3)
- c)Zona de Uso Industrial
- d)Zona de Usos Terciarios y Equipamiento
- e)Zona de Espacio Libre de Uso Público
- f)Viarios

Sección 2º

Artículo 16- Disposiciones generales sobre desarrollo de las Normas del PGOU Competencias

1.-El desarrollo y la ejecución de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Bea, 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 17- 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 18- Figuras de Planeamiento

1.-Unidades de Ejecución.

Artículo 19- 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.-El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales 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.

#### Sección 3

#### Artículo 20- Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento 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 21- 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: unidades de ejecución del suelo urbano.
- 2.-La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.
- 3.-De acuerdo con el articulado del TR-LUA, las Unidades de Ejecución se delimitarán en suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General.
- 4.-El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto del TR- LUA: 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 122 del TR-LUA.

#### Artículo 22- 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 como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.
- 2.-Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o 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 artículo 142 y ss. del TR-LUA, 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 147 del TR- LUA.

### CAPÍTULO III.

### INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Sección 1º

#### Artículo 23- Disposiciones Generales 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 y obras ordinarias
  - b)De edificación
  - c)De actividades e instalaciones

#### Artículo 24- 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 documentalmen te 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 que deban someterse a declaración responsable no requerirán proyecto técnico que acompañe a la solicitud de licencia, debiendo presentar la documentación requerida según la Ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística: licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa.

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 2º

##### Artículo 25- Proyectos de urbanización 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 del TR- LUA.

#### Sección 3º

##### Artículo 26- Proyectos de edificación

##### Definición, y clases de las obras de edificación

1.-Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y 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, con carácter informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos, que son obras de edificación e instalaciones de menor entidad las actuaciones que precisan de formulación de declaración responsable y requieren ser documentados técnicamente de acuerdo a lo descrito en el Art. 227 del TR-LUA:

a)Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b)Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c)Renovación de instalaciones en las construcciones.

d)la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casetas prefabricadas.

e)Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3.-Se entiende que las actuaciones que precisan de formulación de comunicación previa son aquellas de menor entidad que no están sujetas a declaración responsable ni a licencia urbanística.

4.-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.

5.-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:

a)Obras en los edificios existentes

b)Obras de demolición

c)Obras de edificación de nueva planta

##### Artículo 27- 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 reestructuración. 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:

a)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.

b)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.

c)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.

d)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.

e)Obras de reestructuración: 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 reestructuración 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:

I.-Obras de reestructuración 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.

II.-Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

f) 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 28- Obras de demolición

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

a)Demolición total

b)Demolición parcial

Artículo 29- Obras de nueva edificación

Comprenden los tipos siguientes:

a)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 aquéllas 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 4º

Artículo 30- Proyectos de actividades y de instalaciones 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.

3. La declaración responsable de apertura se exigirá para la instalación, modificación, ampliación o reforma de actividades incluidas en el Anexo V de la Ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

4.Las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, es decir, las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de dicha Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m<sup>2</sup>, con excepción de los mencionados establecimientos que tengan impacto en el Patrimonio histórico artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, estarán sujetas al régimen de autorizaciones administrativas establecido en la citada Ley 12/2012.

5. La primera ocupación de los edificios deberá estar precedida de la declaración responsable del titular.

Artículo 31- 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 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y la

Ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y la legislación sectorial aplicable. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

#### CAPÍTULO IV.

#### INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

##### Sección 1º

##### Artículo 32- Títulos habilitantes de naturaleza urbanística Exigencia

Están sujetos a la obtención de título habilitantes de naturaleza urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 225 del TR-LUA, todos los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y subsuelo. 2.

Es de aplicación la Ordenanza municipal reguladora de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística: licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa.

##### 1. Tipos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Se establece la siguiente clasificación:

a) Licencias urbanísticas.

b) Declaración responsable en materia de urbanismo. c. Comunicación previa en materia de urbanismo.

##### Licencia urbanística

a) La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

b) De acuerdo con el Art. 226 del TR-LUA, están sujetos a licencia los siguientes actos de:

i.- Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

ii.- Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.

iii.- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

iv.- Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.

v.- Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

vi.- Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

vii.- Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

3.- En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

##### Artículo 33- Declaración responsable en materia de urbanismo

1.- La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

2.- Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

a.- Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

b.- Renovación de instalaciones en las construcciones.

c.- Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

d.- Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

3.- El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a.- La identificación y ubicación de su objeto.

b.- La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

c.-La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.

d.-El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Artículo 34- Comunicación previa en materia de urbanismo

2.-La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

3.-El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

a)La identificación y ubicación de su objeto.

b)La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

Artículo 35- Efectos

1.-La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

2.-La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

Artículo 36- Control

1.-En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

2.-El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 268 y siguientes del TR-LUA cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevarán a cabo en contra del contenido de las mismas.

Artículo 37- Resolución única

1.-Cuando un mismo acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requiera la obtención de licencia urbanística y de autorización municipal administrativa expresa relativa a la adecuación de las obras al ejercicio de una actividad, sea o no clasificada, serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la formación y tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

2.-El plazo para resolver se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento.

Artículo 38- Revocación de licencias de obras por cambio de planeamiento

1.-Cuando una licencia de edificación ya obtenida en el momento de la entrada en vigor de un nuevo plan o de una modificación o revisión del existente, resulte incompatible con las nuevas determinaciones, el municipio actuará de conformidad con las siguientes reglas:

De estar ya iniciada la edificación, podrá revocar la licencia, o permitir la terminación de las obras, quedando el edificio en situación de fuera de ordenación

.De no haberse iniciado la edificación, procederá a la revocación de la licencia.

2.-En cualquiera de los casos, se requerirá audiencia del interesado y de acordarse la revocación de la licencia, se establecerá en la misma resolución la indemnización que, en su caso, corresponda según lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 39- Obras realizadas sin autorización o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución

1.-Cuando se estuvieran realizando obras sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, 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 artículo 268 del TR-LUA.

2.-Cuando se hubiere concluido una edificación sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, 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 artículo 269 del TR-LUA.

Sección 2º

Artículo 40- Información urbanística 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)
- e) Señalamiento de alineaciones y rasantes (Se considera vinculante).

#### Artículo 41- 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 Planes Parciales, 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 42- 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 43- 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 44- Cedula urbanística

1.- A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y, en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de estos.

2.- El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

3.- El contenido de la cédula urbanística no comporta la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico en ella reflejado, ni vincula a la Administración, pero podrá dar lugar, si se vulnerara el principio de confianza legítima, a indemnización en los términos establecidos en la legislación de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas por los gastos realizados que resultasen inútiles en función de su contenido.

#### Artículo 45- Señalamiento de alineaciones y rasantes

1.- Previamente a solicitar de Licencia de Obras Mayores para nueva edificación se deberá solicitar a los servicios municipales que señalen 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.

2.- El señalamiento de alineaciones como documento jurídico-urbanístico es el plano formalizado por la Administración municipal, conforme a las determinaciones establecidas en el planeamiento, en el que se señalan, acotan o definen las direcciones que siguen las alineaciones oficiales, además de expresar las superficies de cesión o de expropiación derivadas de las alineaciones.

3.- El procedimiento se iniciará mediante presentación de la solicitud en impreso o medio normalizado, acompañado de la documentación requerida y será expedido en un plazo de quince días, a escala suficiente y acorde con la extensión superficial de la parcela o suelo objeto del señalamiento.

4.- Las alineaciones y rasantes contenidas en el señalamiento serán las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, además de aquellas otras superficies de parcela o suelo derivadas de las alineaciones oficiales, manteniendo su vigencia en tanto en cuanto éstas no se modifiquen por el planeamiento.

5.- El documento normalizado de señalamiento podrá contener, en su caso, aquellos otros datos o información de carácter urbanístico, cartográfico y territorial que puedan complementar los relativos a señalamiento de alineaciones y rasantes, superficies de enajenación por colindancia, anchos de calle, etc.

6.- Cuando existan discrepancias o discordancias entre la Cartografía municipal y el ámbito territorial o realidad física objeto de la solicitud de señalamiento, la Administración municipal podrá solicitar la aportación de levanta-

miento topográfico de la parcela o suelo de referencia. En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición del señalamiento de alineaciones y rasantes.

#### CAPÍTULO V.

#### DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

##### Sección 1º

Artículo 46- Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles Obligaciones de conservación

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

Artículo 47- Contenido del deber de conservación

1.-Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Capítulo V del Título Quinto del TR-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 del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil, o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, 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 48- 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.255 del TRLUA, 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 ayudas para la conservación de los inmuebles se encuentran regulada en la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación.

Artículo 49- 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 2º

Artículo 50- Conservación específica y ocupación temporal de solares 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:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Artículo 228 de las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie: Se eliminarán los pozos y desniveles que puedan ser causa de accidentes, o bien se impedirá el acceso hasta ellos.

c) 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 51- Destino provisional de los solares

3.-En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, será de aplicación el Art. 254, apartado 4, del TR-LUA.

4.-El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional. Al efecto de los usos de recreo y expansión, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

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

Artículo 52- Sección 3º Infracciones y procedimiento 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 46 de estas Normas.

#### Artículo 53- 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 y en el TR-LUA.

#### Artículo 54- 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 277 y ss. del TR-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 280 del TRLUA.

#### Artículo 55- 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 47.

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 (artículos 255 y 256 del TR-LUA).

#### Sección 4º

#### Artículo 56- Estado ruinoso de las edificaciones 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 del TR-LUA. La actuación a seguir será la descrita en dicha Ley, en su desarrollo reglamentario y en el Reglamento de disciplina urbanística.

#### Artículo 57- 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 58- Obligaciones del propietario

La declaración de la situación legal de ruina obliga al propietario a:

a)Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros.

b)Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

#### Artículo 59- Bienes Catalogados

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación.

En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación.

De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en el TR-LUA.

#### Artículo 60- 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 61- 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 contemplado en el artículo 262 del TR-LUA, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

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

#### CAPÍTULO VI.

#### RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

#### Artículo 62- Edificaciones e instalaciones existentes calificadas fuera de ordenación

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 82 del TR-LUA y en el Reglamento de Disciplina urbanística, como fuera de ordenación.

2.- Se considerará que se encuentran fuera de ordenación:

a) Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo, por afectar alineaciones, viales, equipamientos, sistemas generales, zonas verdes o espacios libres, salvo que el Plan General declare su adecuación total o parcial, o por contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación.

b) 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.

c) 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.

d) Se califican asimismo fuera de ordenación las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico de Bea señaladas en los planos PO-5, como Elementos perturbadores por exceso de volumetría, que tienen una volumetría superior a la existente en el entorno, por lo que deberán tender a la desaparición. En el mismo caso se encuentran los edificios afectados por Alineaciones para mejora de la movilidad, señaladas en el mismo plano, y los elementos perturbadores de la escena urbana.

3.- 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, la seguridad 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.

4.- 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 pretendiere realizar las dichas obras.

5.- No se considerarán fuera de ordenación los edificios que no cumplen con la parcela mínima, sobrepasen la ocupación, edificabilidad máxima, fondo máximo, la altura máxima del edificio o el número máximo de plantas, etc.

#### Artículo 63- Edificios tolerados

Cuando no estén explícita o implícitamente calificados como fuera de ordenación en virtud del artículo anterior, los edificios erigidos con autorización municipal y edificados de acuerdo a las condiciones de la misma antes de la aprobación de este plan o de los planes que lo desarrollen, no se entenderán incluidos en dicha calificación aunque resulten disconformes con las condiciones de edificación impuestas por el planeamiento.

Estos edificios tolerados, disconformes con el PGOU pero no calificados como "Fuera de Ordenación", podrán ser objeto de las siguientes obras, siempre que el Ayuntamiento, cuando se solicite el título habilitante de naturaleza urbanística, no declare por razones sobrevenidas de interés público el edificio como "Fuera de ordenación" y prevea su demolición o expropiación en el plazo de 15 años a partir de la fecha en que se pretenden realizar dichas obras:

a) de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidos a usos permitidos por el plan;

b) de mejora de sus condiciones de ornato, comodidad e higiene,

c) de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento. No podrán ser objeto de obras encaminadas al aumento de volumen cuando supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el planeamiento.

#### Artículo 64- Edificios existentes no disconformes con el Plan General

En los supuestos de edificaciones o instalaciones existentes que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el Artículo 26 y el Artículo 29 de las presentes Normas, debiendo solicitarse el título habilitante de naturaleza urbanística para la realización de las obras según se detalla para cada clase de suelo.

#### Artículo 65- 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. 29.3 del TR-LUA.

### TÍTULO II.

## CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO I.

#### GENERALIDADES

#### Artículo 66- Finalidad

1.-De acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 y ss. del TR-LUA es objeto del Plan General de Ordenación Urbana, 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.

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

Disposiciones legales de carácter general

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 1º

#### Artículo 67- Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general 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 68- 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:

a)Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

b)Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

c)Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

d)Decreto 108/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, de modificación del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación.

e)Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

f)Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

g)Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos. 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.

#### Sección 2º

#### Artículo 69- Compatibilidad entre usos Definición

Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de estos 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 70- Uso global**

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

**Artículo 71- Uso pormenorizado**

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

**Artículo 72- Uso mayoritario**

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

**Artículo 73- 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 74- Usos compatibles**

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

**Artículo 75- 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 76- 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 77- 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:

i.- Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.

ii.- 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.

iii.- 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.

iv.- 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 78- 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 82 del TR-LUA.

**TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO**

**CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO**

**CLASES DE USOS.**

1.- A efectos de esta Normativa Urbanística del PGOU y de las que, en su desarrollo, se dicten, se distinguen las siguientes clases de usos.

- Residencial
- Comercial
- Hotelero

- Oficinas y Administrativo
- Recreativo
- Religioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Industria y Almacenes
- Agrícola
- Ganadero
- Forestal
- Espacios Libres
- Servicios Urbanos e Infraestructuras

#### Artículo 79-. USO RESIDENCIAL.

1.- La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.

2. Vivienda multifamiliar o colectiva: edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

#### Artículo 80-. USO COMERCIAL.

1.- Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares, tanto en edificios destinados también a otros usos como en naves o edificaciones independientes.

2.- Se autorizan además las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

#### Artículo 81-. USO HOTELERO.

1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes, como hoteles, aparta hoteles, albergues, moteles, casas rurales, etc.

#### Artículo 82-.. USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.

1.- Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de banca, bolsa, seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

#### Artículo 83-.. USO RECREATIVO.

1.- El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, como ferias, parques de atracciones, deportivos, etc.

#### Artículo 84-.. USO RELIGIOSO.

1.- Comprende la celebración de los diferentes cultos, como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales, ermitas y análogos.

#### Artículo 85. USO CULTURAL.

1.- Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (guarderías, enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.), el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

#### Artículo 86-. USO DEPORTIVO.

1.- Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

#### Artículo 87-.. USO SANITARIO.

1.- Es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos, como consultorios, centros de salud, clínicas, hospitales, etc.

#### Artículo 88-.. INDUSTRIA Y ALMACENES.

1.- Se comprenden en este uso los siguientes:

- Las industrias de obtención o extractivas, forestal, transformación y transporte.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachos, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2.- Las actividades mencionadas se clasificarán atendiendo a la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón u otra posterior que la sustituya.

De la cual aquí se incluye un extracto:

1. 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) Las actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

b) Las actividades que, según lo dispuesto en esta ley, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el anexo V, que en su caso estarán sujetas a la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

c) Las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, que estarán sujetas al régimen establecido en la citada Ley 12/2012.

4. No se someterán al trámite de la calificación ambiental regulada en este título las actividades que estén sujetas a evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada relacionadas en los anexos I y II, excepto en los supuestos en los que el ayuntamiento competente para otorgar la licencia ambiental de actividad clasificada acuerde, de forma expresa y a criterio propio del respectivo ayuntamiento, que dichas actividades tienen que someterse al referido trámite.

Artículo 89-.. USO AGRÍCOLA.

1.- Recoge las actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. Se incluyen los edificios vinculados a explotaciones agrarias.

Artículo 90-.. USO GANADERO.

1.- Recoge las actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos; incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

2.- Quedan también recogidos en este uso las construcciones vinculadas a este uso, como granjas, bordas y cercados, abrevaderos de ganado, etc.

Artículo 91-.. USO FORESTAL.

1.- Recoge las actividades encaminadas a la conservación, protección, explotación, etc. De los montes, bosques y pastos forestales.

Artículo 92-.. USO DE ESPACIOS LIBRES.

1.- Se denomina uso de espacios libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se incluyen en este uso los parques suburbanos y urbanos, los jardines, las plazas, etc.

Artículo 93-.. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

1.- Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 94-.. SIMULTANEIDAD DE USOS.

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no solo sean compatibles, sino que complementen la actividad considerada.

TÍTULO III.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO I.

## DIMENSIÓN Y FORMA

### Sección 1º

#### Artículo 95- Determinaciones generales Definición

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

#### Artículo 96- 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 97- 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:

I.-Condiciones de posición en la parcela

II.-Condiciones de ocupación de la parcela

III.-Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

IV. Condiciones de volumen y forma

b). Condiciones de calidad e higiene

c). Condiciones de dotaciones y servicios

d). Condiciones de seguridad

e). Condiciones ambientales

f.) Condiciones estéticas

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 2º

#### Artículo 98- Condiciones de la parcela Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

#### Artículo 99- 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.

#### Artículo 100- 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 esté destinado a no acoger edificación.

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 106, 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 101- Linderos

1.-Linderos son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distinguen entre lindero frontal, lateral y trasero.

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. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

3.-En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes, 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 102- 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 103- Superficie bruta

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

Artículo 104- Superficie neta

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

Artículo 105- Parcela mínima

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 106- Condiciones para la edificación de una parcela

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:

i.-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.

ii.-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.

iii.-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 100 Apdo. 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 107- Solar

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el Artículo 106 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Sección 3º

Artículo 108- Condiciones de posición del edificio en la parcela 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 109- 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 101.

b) Alineación. Línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

c) Alineación oficial. Es la alineación señaladas por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria 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 y rasantes serán de cesión obligatoria y gratuita, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca, y pasarán a formar 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, aunque no para la ocupación máxima, que se deberá calcular sin tener en cuenta la superficie cedida.

Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

En caso de que dichas superficies ya formasen parte de la vía pública, su superficie se considerará a todos los efectos ajena a la parcela neta, sin que pueda considerarse en el cálculo de la ocupación ni de la superficie edificable

#### Artículo 110- 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 cota que determina la elevación de una alineación 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.

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 111- 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 112- 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 113- Retranqueo

Es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.

#### Artículo 114- 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 la fachada que se adopten como referencia.

#### Artículo 115- Fondo mínimo

1.-Se establece un fondo mínimo edificable de 8 m., que podrá ser siempre edificado si las ordenanzas de la calificación correspondiente, aun cuando se sobrepasen la edificabilidad y ocupación máximas permitidas en la parcela, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se calculará la superficie construida total y la ocupación máxima en planta que se permitan en la parcela.

b) Se hallará la superficie ocupable necesaria para cubrir con edificación toda la longitud de la fachada, medida sobre la alineación, con una profundidad constante de edificación de 8 metros.

c) La edificación que se proyecte podrá ocupar la superficie en planta indicada en la letra b) en un número de plantas igual al establecido en los planos de ordenación, aun cuando la superficie edificable o la ocupación en planta calculadas según lo indicado la letra a) no lo permitan.

2.-Solamente podrá aplicarse la norma de fondo mínimo a terrenos que constituyan solares completos, existentes como fincas independientes antes de la aprobación del presente Plan General.

3.-En ningún caso procederá aplicar la norma de fondo mínimo a parcelas lindantes con otras sin edificar o con edificios cuya sustitución a plazo próximo sea presumible, cuando dichas parcelas colindantes no alcanzaran la superficie o la longitud de frente de fachada que las normas de la zona y el grado establecen como mínimos.

A estos efectos y con la correspondiente motivación, podrá considerarse presumible la sustitución de un edificio existente cuando se encuentre fuera de ordenación, esté destinado a usos no admitidos en la zona de que se trate, tenga un volumen manifiestamente inferior al admitido por el Plan, presente características constructivas precarias, se encuentre en estado ruinoso, etc.

4.-La aplicación del fondo mínimo se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de dimensiones de patios, luces rectas en huecos, derecho a luces propias, etc.

5.-La procedencia de la aplicación del fondo mínimo deberá justificarse detalladamente en un trámite previo a la solicitud de licencia. Su aplicación deberá ser solicitada por el propietario del solar.

6.-No se autorizarán parcelaciones urbanísticas que conlleven la aplicación de fondos mínimos a las parcelas resultantes, cuando a la parcela matriz no le fuera aplicable la regulación de fondo mínimo.

7.-La aplicación de la normativa de fondo mínimo deberá ser instada por los propietarios interesados, que aportarán al efecto un documento con el siguiente contenido mínimo:

a) Datos identificativos del propietario del solar.

b) Copias de los planos del plan general de calificación de la edificación que correspondan al solar al que se refiera la solicitud, con representación del perímetro de éste.

c) Plano catastral actualizado en el que se muestre el entorno del solar.

d) Plano del solar, acotado y superficiado.

e) Memoria justificativa, en la que se detallen los cálculos acreditativos de la procedencia de aplicación de la norma de fondo mínimo y se especifiquen sus consecuencias en cuanto a fondo, edificabilidad y ocupación, cotejándolas con las derivadas de la aplicación de la normativa establecida por el Plan General. Si fuera relevante para la aplicación de la norma en virtud de lo dispuesto en este plan, se acreditará la inviabilidad objetiva de la agrupación del solar con otros colindantes.

f) Croquis de las plantas resultantes de la aplicación de la norma.

Artículo 116- 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 4º

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 117- 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 118- Ocupación de parcela

1.-Se entiende por ocupación de una parcela, el porcentaje máximo de la misma 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.-En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 119- 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.

Artículo 120- 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 libre 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 121- 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 5º

#### Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

#### Artículo 122- Definición

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. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 123- 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 124- Superficie construida total

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

#### Artículo 125- 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 noventa (190) centímetros.

#### Artículo 126- Superficie edificable o edificabilidad

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

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 índice o coeficiente de edificabilidad.

#### Artículo 127- Índice o 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, aplicable sobre la superficie neta edificable.

3.-La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una 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 y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que dispone al respecto el Artículo 109.

#### Artículo 128- Aprovechamiento objetivo

Indica la superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en metros cuadrados, que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad que tiene atribuidos.

#### Artículo 129- Aprovechamiento subjetivo

Indica la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrá incorporar a su patrimonio.

#### Artículo 130- Aprovechamiento medio

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento me-

diante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

#### Artículo 131- Aprovechamiento preexistente

Se determina por el uso y edificabilidad materializados lícitamente en una parcela concreta de suelo urbano. En caso de ausencia de edificabilidad, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona de ordenación de suelo urbano en que se integre la parcela. Se entenderá que es la combinación del uso y la edificabilidad lícitamente materializados y ejecutados, en los términos siguientes:

a) En una parcela concreta de suelo urbano: La edificación físicamente realizada y el uso, conforme con la ordenación aplicable, a que la misma efectivamente se encuentra destinada.

Cuando la parcela no tenga atribuida edificabilidad, se considerará como aprovechamiento preexistente la media de la edificabilidad del uso mayoritario de la zona de ordenación aplicable a la parcela.

b) En una zona de ordenación urbana: La suma de las edificabilidades y usos realmente materializados en las parcelas que la integran.

c) En el caso de zonas de gran dimensión, la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento urbanístico preexistente podrá determinarse por aproximación estadística rigurosa, mediante su cuantificación y aplicación a todo su ámbito, calculándose sobre un número significativo de muestras de las manzanas que las conforman.

#### Sección 6º

#### Condiciones de volumen y forma de los edificios

##### Artículo 132- Definición

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

##### Artículo 133- Sólido capaz

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

##### Artículo 134- 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 135- 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 alturas de la edificación.

Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la tipología edificatoria, sea esta la de alineación a vial o la de edificación aislada, respectivamente.

Se considerará como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

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

##### Artículo 136- 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 o cornisa, que es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano 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 o de coronación, es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

##### Artículo 137- Altura de número de plantas

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

##### Artículo 138- Criterios para la medición de alturas

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

a) 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%).

b) 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 o el indicado en los planos de calificación en su caso.

c) 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.

d) 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 trescientos (300) centímetros. (Ver Gráfico).

e) 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.

#### Artículo 139- 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 140- Construcciones por encima de la altura máxima

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

a) 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, excepto para la calificación Intensiva Casco Antiguo e Intensiva Rural, en donde la pendiente de cubierta deberá estar comprendida entre veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales.

i.- Cuando se trate de soluciones a dos aguas, su línea de cumbrera no superará la altura de 3'50 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado. Cuando se trate de soluciones a una sola agua, la altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará 3'00 metros en ningún punto; en este caso, la cumbrera deberá recaer hacia la fachada interior.

ii.- El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 40 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.

iii.- Si la calificación correspondiente los permite, se permitirán también los áticos retranqueados al menos 3m. desde la fachada y con altura máxima de 3 m. desde la cornisa, con las mismas condiciones que lo expresado en el punto anterior.

b. Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas.

c. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada, y siempre estarán retranqueadas al menos ciento cincuenta (150) centímetros de la fachada.

d. Las barandillas o antepechos de terraza, con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada. 2.

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

i.- 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 el CTE y el RITE, y en su defecto, la buena práctica constructiva.

ii.- Los paneles de captación de energía solar.

#### Artículo 141- 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:

a) Longitud de fachada, que 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.

b) Anchura es la dimensión del edificio en sentido perpendicular a la cumbrera, o la correspondiente al fondo de la misma en edificación en manzana.

c) Superficie construida por planta, definida según estas Normas.

#### Artículo 142- 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 143- 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 144- Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el Artículo 135, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

**Artículo 145- Planta**

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

2.-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 cincuenta (250) centímetros, 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.

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. 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. Su altura mínima y máxima será la regulada en cada zona, y en general la altura libre máxima no superará los cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, 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 almacena-je 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 la superficie construida de esta planta quedan excluidas la superficie del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento noventa (190) centímetros.

3. 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 cincuenta (250) centímetros.

**CAPÍTULO II.****HIGIENE Y CALIDAD****Artículo 146- 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 147- Aplicación**

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reestructuración 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 148- Situación Geográfica**

A los efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE) al municipio de Bea le corresponden las siguientes zonas:

Zona Climática (DB-HE1) D2

Zona Climática (DB-HE4 y DB-HE5) III

Eólica (DB-HS1) B

Pluviométrica (DB-HS1) IV

Zona térmica (DB-HS3) Y

Intensidad Pluviométrica (DB-HS5) A

**Sección 1º****Artículo 149- Condiciones higiénicas de los locales 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 150- 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 151- 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 150, o contar con aberturas a patio según el Artículo 154, 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 152- 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 153- 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, conducidos siempre a cubierta, nunca a la fachada de la edificación.

#### Sección 2º

#### Condiciones higiénicas de los edificios

#### Artículo 154- 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 está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b)Patio de manzana. Es aquél que 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 cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

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 155- 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 156- Medición de la altura de los patios

La altura "H" del patio se contará desde la cota del pavimento del mismo hasta la coronación del edificio, considerando como coronación el punto más alto del cierre, antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro de dicho patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio, o, en el caso de tratarse de

una única parcela lindante con dos calles de diferente rasante, se considerará únicamente la parte del edificio recayente a la calle de menor rasante.

Si la altura de coronación no es uniforme dentro de la propia parcela, se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cms.

#### Artículo 157- 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:

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 ( $H^2/20$ ). 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 ( $H^2/15$ ). 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 ( $H^2/12$ ).

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.

No se consentirá cubrir los patios cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable, o a la cocina.

No se permiten vuelos en patios que reduzcan las dimensiones mínimas.

Se exceptúan de la condición de luces rectas los patios de luces de edificios existentes cuando, en virtud del artículo siguiente, se utilicen para la instalación de nuevos ascensores, en cuyo caso se aplicarán las condiciones excepcionales contenidas en dicho artículo.

#### Artículo 158- 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 159- 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 seis (6) 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. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

c) 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 160- 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 167- 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 reestructuración 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 estas.

Sección 1º

Artículo 168- Dotación de servicios en las edificaciones 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 2º

Artículo 169- Dotación de estacionamiento en las edificaciones 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.

2.- La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada.

3.- En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.

4.- 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.

5.- 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.

Artículo 170- 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 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 o locales que en él puedan realizarse.

Artículo 171- 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 en una radio máxima de 200 metros que presenten excesos de plazas con respecto a su dotación obligatoria.

2.- La reducción o exención será posible en caso de 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:

a) en edificios sobre solares de superficie menor de 150 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 6, y

b) en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

Artículo 172- Dimensiones de las plazas

1.- El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,30 metros en toda la longitud de la plaza. La longitud mínima será de 4,75 metros.

2.- Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón la longitud mínima será de 5,00 m.

Artículo 173- 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.

CAPÍTULO IV.

SEGURIDAD

Artículo 174- 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 Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad; al Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación y su modificación.

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 reestructuración.

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 175- 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.

#### Artículo 176- 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 177- Condiciones ante incendios

La seguridad ante incendios de los edificios se conseguirá mediante el cumplimiento de la normativa aplicable actual, es decir, el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI. Seguridad en caso de incendio. De acuerdo con dicho Documento Básico: "La anchura mínima de las escaleras y pasillos previstos como recorridos de evacuación, en edificios de uso característico residencial, será igual o mayor que 1,00 metro, sin que a los efectos de su aplicación los pasamanos reduzcan la anchura libre

a) Se deberá incorporar, al anexo de Prevención de Incendios del proyecto de obras, un apartado específico justificativo de la solución adoptada, que cumplimente adecuadamente los requisitos establecidos en el texto de los Criterios generales de aplicación, de conformidad con lo establecido en la Introducción del DB SI Seguridad en caso de incendio, del CTE.

b) Una vez ejecutadas las obras deberá solicitarse licencia de ocupación para que los servicios técnicos municipales comprueben la conformidad de las obras con el proyecto que sirvió de base a la licencia urbanística.

### CAPÍTULO V.

#### ESTÉTICAS

#### Artículo 178- 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 179- 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.

#### Artículo 180- Volúmenes

1.-Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2.-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.

3.-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 181- 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, balcones, 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.

5.-En lo posible, se tenderá a soterrar todas las instalaciones de manera que no haya instalaciones vistas en fachada.

6.- caso de que no fuese posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones en fachada 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 e incluso pintada de forma y color similar a la fachada, de la misma manera que los cables que deban quedar vistos.

#### Artículo 182- 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 de hasta sesenta (60) 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 diez (10) centímetros e irá protegido con barandilla.

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.

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.-El vuelo máximo se regula en las ordenanzas de cada una de las distintas calificaciones.

3.-En edificación aislada, los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4.-Se admiten como norma general, fuera de la calificación de zona Intensiva Casco Antiguo, 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.

5.-Para determinar la anchura de la calle a los efectos de cálculo del vuelo máximo, 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.

6.-En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren 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 138 de estas normas.

8.-En caso de que existan 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.

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 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.

11.-En aleros podrá superarse como norma general en treinta (30) centímetros el vuelo máximo permitido. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas calificadas como equipamiento.

#### Artículo 183- Cubiertas

1.-Las cubiertas serán preferiblemente de teja árabe cerámica sobre faldones inclinados, especialmente en entornos en los que esta solución se halla consolidada como tipo característico.

2.-Se admiten las soluciones de cubierta plana en entornos fuera del Conjunto Histórico en los que no exista dicha continuidad visual de cubiertas inclinadas.

3.-Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbre de modo que se produzca una menor altura visible del edificio.

4.-Las pendientes serán en general, fuera de la zonificación de Intensiva Casco Antiguo, planos de inclinación inferior a treinta y cinco (35) grados sexagesimales. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, en su mayoría de teja cerámica.

5.-Se prohíbe la utilización en el casco residencial de tejas negras u oscuras, pizarras y fibrocemento.

6.-Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

7.-Las edificaciones industriales agrupadas en polígonos exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones.

#### Artículo 184- Huecos en cubierta

1.-Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, podrán abrirse ventanas y huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas.

2.-Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición: a. Su forma será de proporción rectangular. b. La superficie de huecos no superará el 20% de la superficie del faldón.

3.-Se podrán abrir huecos en cubierta, con separación entre ellos igual o superior a la mitad de la longitud del hueco, y de manera que la suma de sus longitudes por fachada no supere el 40% de la longitud total del faldón de cubierta en el que se sitúan.

4.-Se permiten huecos para la ventilación e iluminación cenital de escaleras, en caso de estar ésta permitida de acuerdo al Artículo 153.

5.-Las buhardillas no se admiten en ningún tipo de edificio.

#### Artículo 185- 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.

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 para el ancho de la calle a la que recaigan.

#### Artículo 186- Chimeneas y antenas

1.-Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

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 trescientos (300) centímetros 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.

4.-Se prohíbe instalar en edificios catalogados antenas visibles desde el exterior.

#### Artículo 187- 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; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la zona destinada a tráfico peatonal es de ancho superior a un metro y medio, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros.

2.-Las marquesinas, toldos móviles y demás volados de instalaciones comerciales se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera y de manera que no interfieran con el arbolado y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. Su saliente será como máximo será la décima parte del ancho de la calle, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm. No verterán aguas a vía pública.

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.

4.-Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos ochenta y cinco (285) 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. Se distinguen en banderines y banderolas, dependiendo de que el elemento que compone el anuncio perpendicular a fachada sea rígido o flexible, respectivamente.

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.

#### Artículo 188- Materiales de las fachadas

Los materiales de fachada serán preferiblemente los utilizados tradicionalmente en la ciudad o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y basados en el criterio general de utilizar colores ocre y terrosos, 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 189- 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 190- Cerramientos de solares

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 191- Vallados

1.-Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante zócalos ciegos de fábrica de hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., y provistos, en su caso, de setos o vegetación por su cara posterior.

2.-Se admite, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de trescientos (300) centímetros en entornos en los que se haya consolidado esta solución.

3.-En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### Artículo 192- 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 193- Aparatos de aire acondicionado

1.-Los aparatos de aire acondicionado en fachadas exteriores deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, por lo que su instalación 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 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.

#### Artículo 194- Instalaciones vistas

1.-Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.-Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

### CAPÍTULO VI.

#### AMBIENTALES

#### Artículo 195- 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 196- 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 197- 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 198- 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 199- 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 200- Ruidos

1.La normativa de aplicación es la Ley 7/2010, de 18 de noviembre de protección contra la contaminación acústica en Aragón

2.-Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

3.-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.

4.-Los valores límite de inmisión de ruido son: Uso del local colindante Ambiente acústico Índices de ruido L<sub>K,d</sub> L<sub>K,e</sub> L<sub>K,n</sub> Uso residencial Zonas de estancias 40 40 30 Dormitorios 35 35 25 Uso administrativo y de oficinas Despachos profesionales 35 35 35 Oficinas 40 40 40 Uso sanitario y asistencial Zonas de estancia 40 40 30 Dormitorios 35 35 25 Uso docente y cultural Aulas 35 35 35 Salas de lectura y conferencias 30 30 30

#### Artículo 201- Vibraciones

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Artículo 198 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios. Para su corrección se

dispondrán bancadas anti-vibratorias 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 202- 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 203- 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:

a) 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.

b) Formación de mezclas inflamables o explosivas.

c) Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

d) 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.

e) 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 sí 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) Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en este artículo.

5.-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 diaria máxima

Concentración Instantánea máxima pH 5,50-9,50 5,50-9,50 Sólidos en suspensión

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración 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

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.

6.-En el caso de que las cargas sean altas superando los límites anteriores, será necesario una depuración previa en parcela.

7.-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.

8.-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.

9.-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.

10.-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 aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

11.-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 204- Condiciones de los proyectos 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.

##### Artículo 205- Urbanización complementaria

Se entenderá por Urbanización Complementaria a los efectos de estas normas. las obras de urbanización ejecutadas en suelo urbano para completar los servicios urbanísticos existentes y convertir en solar alguna parcela de suelo urbano, así como las necesarias en las partes de parcela que resulte de uso y propiedad privada, pero no sea edificable conforme al Plan. Se tramitará mediante Proyecto de Obras Ordinarias de Adecuación de Servicios e incluirán algunas de las siguientes obras:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- c) Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- d) Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica o de otros servicios públicos (teléfono, gas, etc...).
- e) Pavimentación de tramos reducidos de calzadas o aceras públicas
- f) Caminos y sendas de peatones.
- g) Jardines y ornato floral.
- h) Iluminación de los jardines y caminos o tramos de calles en zonas viales o interiores de parcela.
- i) Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan.
- j) Aparcamiento de vehículos interiores a las parcelas.

Las solicitudes de licencias de construcción de los edificios sitios en suelo urbano pero no conceptuable como solar deberán acompañarse del Proyecto Técnico indicado en este Artículo para los espacios viarios de uso público con frente en la parcela, y se tramitarán conforme a los artículos 39 y 40 del Reglamento de Gestión Urbánística de acuerdo con el criterio que preside la ordenación y con cuanto pueda establecer el Ayuntamiento en el expediente correspondiente con base en la legislación del suelo y en este Plan General. El Ayuntamiento., en el acuerdo de concesión de la licencia, deberá aprobar las obras a realizar y las distintas modalidades que pueden revestir

##### Artículo 206- 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.

##### Artículo 207- 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 máximas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del seis por ciento (6%).

2.-La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento ochenta (180) centímetros. Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.

3.-Cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto.

4.-Estos límites podrán modificarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

5.-Para pendientes longitudinales inferiores al uno por ciento (1%) cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

6.-Para pendientes superiores al seis por ciento (6%) 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.

7.-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.

8.-Las aceras de anchura igual o superior a doscientos cincuenta (250) 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.

9.-Se cumplirá en todo caso con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

#### Artículo 208- 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 discurra 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)Rigolas: 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.

## CAPÍTULO II.

### SERVICIOS URBANOS

#### Artículo 209- Normativa aplicable

1.-En lo referente a servicios urbanos se estará a lo dispuesto en el CTE y en las Ordenanzas Municipales existentes y las que en el futuro se aprueben.

#### Artículo 210- Condiciones mínimas de los servicios urbanos

1.-Las obras de urbanización garantizarán las siguientes calidades y dotaciones en los distintos servicios:

a)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.

b)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 discurran 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.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, 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:

a)En suelos residenciales, 450 € por vivienda.

b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por metro cuadrado de uso industrial, o 150 € por habitante o equivalente.

c) Será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

d) La ordenanza municipal de vertido.

e) 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.

2.- En todos los nuevos suelos urbanizables, independientemente del uso global, se adoptará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales

a) Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo

b) 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.

c) También será válida la tecnología LED. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Nivel de servicio del alumbrado público

a) Iluminación media horizontal Zona Urbana 30 lux

b) Zona Residencial Unifamiliar 15 lux

c) Zona verde 15 lux

d) Zona Industrial 25 lux

e) Vial principal 30 lux

f) Uniformidad global de la calzada  $\geq 0,4$

g) Uniformidad longitudinal del carril de circulación Vial normal  $\geq 0,5$

h) Vial principal  $\geq 0,7$

CAPÍTULO III.

Artículo 211- ZONAS VERDES.

Las superficies destinadas a zonas verdes se ejecutarán atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

a) Preservar el arbolado existente.

b) Mantener su utilidad social (permitiendo el mejor acceso y cercanía).

c) Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde podrá ser presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada

TÍTULO V.

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I.

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1º

Artículo 212- Determinaciones generales 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 del TR-LUA, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

c) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

d) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 213- 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 actuaciones urbanísticas integradas, sean o no de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 118 del TR-LUA.

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 ( ZUE1, ZUE2, ZUE3) que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana. 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:

- a)Zona Edificación en Manzana (ZUM)
- b)Zona Edificación Aislada (ZUA)
- c)Zona de Equipamientos (ZUEQ) y Terciario (ZUT)
- d)Zona de Uso Industrial (ZUI)
- e)Zona de Espacio Libre de Uso Público
- f)Viarios

#### Artículo 214- 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 215- 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 216- Facultades urbanísticas de la propiedad

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.

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.

En los casos justificados o excepcionales a que se refiere el Art. 29.3 del TR-LUA, se podrá obtener autorización municipal para edificar las construcciones industriales o para implantar los usos y obras de carácter provisional.

#### Artículo 217- 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 EDIFICACIÓN DE LA ZONA SUELO URBANO CONSOLIDADO.

##### CASCO URBANO ZM (Zona Edificación Manzana)

#### Artículo 218- Ámbito y características

- 1.-Se aplica al casco urbano tradicional del municipio de Bea.
- 2.-Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza ZM.
- 3.-Su tipología mantiene el carácter rural, con edificaciones de vivienda unifamiliar entre medianeras, en manzana cerrada, fachadas sobre la alineación de viario.

4.-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.

5.-Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Casco Urbano es el de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. En caso de la existencia de alguna vivienda plurifamiliar, se estudiará su inclusión por parte del ayuntamiento

6.-Con una altura máxima de B+2 (3 plantas)

Artículo 219- Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona Casco Urbano son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de estas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 220- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas.

Sección 1º

Artículo 221- Condiciones de la nueva edificación Condiciones de parcela

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Superficie de la parcela igual o superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.

a)Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a seiscientos (600) centímetros.

b)forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a seiscientos (600) centímetros.

Artículo 222- 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 oficial:

a)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.

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 uso de viario (aceras)

2.-Separación de linderos

a)Como caso general, 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 exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

b)La edificación podrá situarse retranqueada respecto de los linderos laterales cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación retranqueada respecto de dichos linderos, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

c)Los servicios técnicos municipales también podrán considerar obligatorio el retranqueo en estas zonas en las que tal retranqueo está ya consolidado.

Artículo 223- Fondo edificable

1.-No hay limitación en planta baja.

2.-El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de quince (15) metros y como mínimo de ocho (8) metros, medidos desde la alineación oficial.

Artículo 224- 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, la edificabilidad y restantes límites de posición.

Artículo 225- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta será el correspondiente al volumen permitido. Yo la dejaría así: edificabilidad la que se obtenga por las condiciones de volumen y límites de posición en la parcela.

Artículo 226- Altura de plantas

1.-La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2.-En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3.-Cuando se proyecten viviendas en planta baja se podrá reducir la altura de planta baja, de manera que el suelo quede al menos a una cota de treinta (30) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.-En los casos de edificaciones con fachadas retranqueadas al menos tres metros respecto de la alineación oficial o de aquellas con usos no residenciales en planta baja, será suficiente con que se cumplan las condiciones de planta baja indicadas en el Artículo 145.

#### Artículo 227- Altura máxima de la edificación

1.-La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:

2.-Altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

3.-La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

4.-Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 140.

#### Artículo 228- Salientes y vuelos

1.-Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.

2.-Se admiten los balcones con vuelo máximo de 0,40 m.

3.-El resto de salientes del plano de fachada se admiten en calles en las que ya existan estos elementos y que tengan una anchura superior a los ocho (8) metros, con las siguientes limitaciones:

a)El saliente máximo será de 1/10 de la anchura de la calle, con un dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.

b)Se cumplirán en todo caso las condiciones generales del Artículo 360.

#### Artículo 229- Longitud de fachada

1.-Se exige la conservación en fachada de la disposición parcelaria actual, con un máximo de veinte (20) metros.

2.-Las edificaciones con una longitud de fachada superior a veinte (20) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

#### Sección 2º

#### Artículo 230- Condiciones de adecuación formal Fachadas

1.-Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2.-Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

3.-Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, salvo en la última planta, en la que se podrán admitir otras proporciones o agrupaciones de dos o más huecos.

4.-Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

5.-Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

6.-Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que 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.

#### Artículo 231- Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

#### Artículo 232- Carpinterías exteriores

1.-Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.

2.-Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio.

El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

#### Artículo 233- Cubiertas

1.-Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.

2.-Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

a)Cubierta a dos aguas.

b)Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.

c)Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.

d)Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

3.-Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

4.-Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

5.-Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

#### Artículo 234- Chimeneas

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

#### Artículo 235- Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Su forma será preferentemente rectangular.

b) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

#### Artículo 236- Instalaciones vistas

1.-Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.-Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 193.

3.-Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

#### Artículo 237- Sección 3ª Condiciones de usos Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación. Uso Residencial:

#### Artículo 238- Unifamiliar

Ya se ha regulado con anterioridad.

#### Artículo 239- Usos compatibles

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos. Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

##### 1.-Usos productivos:

a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, con superficie de hasta quinientos (500) metros cuadrados, en situación 2ª, excepto en el Barrio de Capuchinos, donde queda reducida a doscientos (200) metros cuadrados.

b) Almacén agropecuario: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial.

c) Taller artesano: Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.

d) Taller de automoción: Se admite en situación 2ª, con una superficie máxima de 200 metros cuadrados.

##### 2.-Usos terciarios:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria con las mismas condiciones que las señaladas para el hospedaje.

b) Hospedaje: Se admite

c) Comercio: Se admite el uso de local o agrupación comercial, con una superficie máxima de venta de cien (100) metros cuadrados, en planta baja.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, con una superficie máxima inferior a cien (100) metros cuadrados, en las siguientes condiciones:

##### e) Recreativo:

I.-Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones: o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.

II.-Se admiten las salas de espectáculo y reunión: o En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (200) metros cuadrados en planta baja y con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios y de accesibilidad en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3.-Equipamientos: Se admiten los equipamientos sin limitación.

4.-Dotacional:

I.-Espacios libres y zonas verdes Se admiten sin limitación bajo estudio técnico para mantener homogeneidad del núcleo.

II.-Servicios urbanos Se admiten sin limitación.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### CAPÍTULO III

CASCO URBANO AMPLIACIÓN ZUA (Zona Urbana Ampliada)

Artículo 240- Ámbito y características

1.-Se aplica al área de casco urbano cuya extensión hacia el oeste ha crecido como vivienda unifamiliar.

2.-Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza ZUA.

3.-Son edificaciones de vivienda unifamiliar aislada a modo extensivo.

4.-Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación retranqueada de las edificaciones, que tiene carácter de posición libre salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

5.-Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Casco Urbano es el de vivienda unifamiliar aislada.

6.-Con una altura máxima de B+2 (3 plantas) Siendo la 3 planta de una superficie 50 % menor que la superficie de la planta inferior.

Artículo 241- Aplicación

Las condiciones particulares de la Zona Ampliación Casco Urbano son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de estas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 242- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Sección 1º

Artículo 243- Condiciones de la nueva edificación Condiciones de parcela

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Superficie de la parcela igual o superior a dos mil trescientos (2.300) metros cuadrados.

c)Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a cuatro mil quinientos (4500) centímetros.

d)Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a tres mil (3000) centímetros.

Artículo 244- 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 oficial:

a)Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela menos el retranqueo obligatorio a los linderos de esta.

b)La edificación no podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial.

c)El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a uso de zona verde privado

2.-Separación de linderos

a)La separación a linderos será de cinco (5) metros a todos los linderos

Artículo 245- Fondo edificable

No existe en esta ordenación.

Artículo 246- Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a)Plantas bajo rasante 20% de la parcela respetando retranqueos a linderos

b)Plantas alzadas: se establece en dos decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

Artículo 247- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

Artículo 248- Altura de plantas

1.-La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2.-En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 249- Altura máxima de la edificación

1.-La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:  
2.-Altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.  
3.-La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

4.-Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 140.

#### Artículo 250- Salientes y vuelos

- 1.-Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.
- 2.-Se admiten los balcones y terrazas.
- 3.-Se admiten porches que en el caso de ser cerrados computarán como superficie edificada.
- 4.-Los espacios situados elementos volados no computarán siempre que no estén cerrados.

#### Artículo 251- Longitud de fachada

Las edificaciones con una longitud de fachada superior a diez (10) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

#### Sección 2º

#### Artículo 252- Condiciones de adecuación formal Fachadas

1.-Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2.-Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

3.-Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos.

4.-Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

5.-Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que 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.

#### Artículo 253- Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

#### Artículo 251- Carpinterías exteriores

1.-Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.

2.-Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio.

El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

#### Artículo 252- Cubiertas

1.-Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.

2.-Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

3.-Cubierta a dos aguas.

4.-Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.

5.-Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.

6.-Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

7.-Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

8.-Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

8.-Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

#### Artículo 253- Chimeneas

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

#### Artículo 254- Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Su forma será preferentemente rectangular.

b) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

#### Artículo 255- Instalaciones vistas

1.- Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.- Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 193.

3.- Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

#### Sección 3º Condiciones de usos Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación. Uso Residencial:

#### Artículo 256- Unifamiliar

Vivienda unifamiliar aislada.

#### Artículo 257- Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1.- Usos productivos:

No se admiten

2.- Usos terciarios:

f) Hospedaje: Se admite

g) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, con una superficie máxima inferior a cien (100) metros cuadrados, en las siguientes condiciones:

h) Recreativo:

III.- Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones: o En situación 2ª y 3ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta baja y en planta primera, con acceso desde planta baja y unido a ella.

3.- Dotacional:

III.- Espacios libres y zonas verdes Se admiten sin limitación bajo estudio técnico para mantener homogeneidad del núcleo.

IV.- Servicios urbanos Se admiten sin limitación.

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO URBANO

#### CAPÍTULO IV

#### USO INDUSTRIAL ZI

#### Artículo 258- Ámbito y características

1.- Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y que corresponden al interior del señalado como área industrial.

2.- Las Ordenanzas para este quedan incorporadas en el PGOU a través del presente Capítulo.

#### Artículo 259- Zonas de la estructura urbana

#### 6. Zona Industrial

#### Artículo 260- Sección 1º Ordenanzas generales

#### Artículo 261- Cerramientos de solar

1.- El cerramiento de las parcelas es obligatorio.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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 262- Aparcamientos interiores

1. En suelo industrial se cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

## Sección 2º Ordenanzas particulares para la zona industrial

## Artículo 263- Categoría de industria

i.- Industrias medias con superficies de parcelas comprendidas entre 3.000 y 5.000 m<sup>2</sup>. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

ii.- 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 264- Segregación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m<sup>2</sup> pudiendo el servicio municipal correspondiente subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que procedan.

## Artículo 265- 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 266- Composición de las parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

A). Edificios para naves de fabricación o almacenaje

B). Bloques representativos

C). Espacios libres para aparcamientos

D). Construcciones accesorias

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 la presente Ordenanza.

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.- Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada a aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

D.-Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, las zonas de retranqueo dispuestas en su Ordenanza específica.

E.-Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósito elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. También aquellas como transformadores eléctricos, etc., que por motivos técnicos, funcionales o de accesibilidad de las compañías suministradoras deban estar ubicadas en el interior de las parcelas.

F.-Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

G.-La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto.

## Artículo 267- 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 y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

## Artículo 268- Composiciones de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

1.-Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

2.-Frontalmente los bloques representativos se retranquearán 5 metros como mínimo, contados a partir del límite de la parcela,

3.-En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, en la no representativa, 3 metros.

4.-En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el Polígono.

5.-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 ésta Norma.

6.-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 269- 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 270- 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 éstos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

2.-Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

3.-Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

4.-La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas. 15 metros.

5.-En planta baja, el piso deberá elevarse 0,10 metros sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

6.-En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones tendrán un límite de 15 m.

7.-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.

8.-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.

9.- Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

10.-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.

11.- Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

12.-Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

#### Artículo 271- Ocupación

La edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación de la parcela del 80% de su superficie neta.

#### Artículo 272- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no será superior a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela.

#### Artículo 273- Altura de la edificación

La altura máxima de fachada o cornisa es de 10 metros, con una altura máxima de B+2 (3 plantas).

La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

#### Artículo 274- Uso característico

Uso industrial, de almacenaje y logístico.

#### Artículo 275- Usos compatibles

1.-Uso residencial: Queda prohibido el uso de vivienda.

2.-Uso comercial: Las condiciones de aprovechamiento serán las que permitan adaptar funcionalmente de un modo más óptimo el Proyecto en cuestión.

3.-Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el Artículo 82 de estas Normas.

4.-Uso de hostelería.- Se admiten los bares, cafeterías y restaurantes planta baja, con superficie no mayor de 250 m<sup>2</sup>.

5.-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.

6.-Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos sin limitación.

7.-Quedan prohibidos los espectáculos públicos las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

#### Sección 3º Ordenanzas particulares resto de zonas

#### Artículo 276- Ordenanzas particulares para la zona de viario

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, tendidos 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.

#### Sección 4º Ordenanzas complementarias

#### Artículo 277- 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 278- Ordenanzas Estético-Compositivas

La composición, distribución y plástica de los edificios es libre, aunque se ajustará a los siguientes criterios:

a) Se prohíben los elementos estilísticos.  
b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.  
c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a un buen mantenimiento y conservación.

e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f) 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 279- 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 280- Aguas residuales

1.-Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso de 30 miligramos por litro.

2.-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.

3.-El nitrógeno expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

4.-El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

5.-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.

6.-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.

7.-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.

8.-Quedan prohibidos los vertidos de compuestos, ciclitos hidroxilos y sus derivados halógenos.

9.-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 281- Ruidos

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los límites establecidos por la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón o normativa que la sustituya.

#### Artículo 282- 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.

### ORDENANZA DE LA EDIFICACION DE LA ZONA DE USOS TERCIARIOS ZT

#### CAPÍTULO V

#### Artículo 283- Ámbito y características

Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación.

#### Artículo 284- Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de usos terciarios son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración de los edificios.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, estas se considerarán admisibles.

#### Artículo 285- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 26 al Artículo 28 de estas Normas.

#### Sección 1º Condiciones de la nueva edificación

##### Artículo 286- Condiciones de parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establece una parcela mínima de trescientos (300) metros cuadrados, con frente de parcela igual o superior a diez (10) metros.

##### Artículo 287- Limitaciones de posición

###### 1.-Posición respecto de la alineación exterior

a).-Como caso general, el edificio deberá retranquearse al menos 5 m. respecto a la alineación oficial, debiendo destinar el espacio libre resultante a aparcamiento o muelle de carga y descarga, sin que pueda ser dedicado a almacenaje de materiales o residuos.

b)La línea de fachada exterior de la edificación podrá coincidir en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, cuando la parcela correspondiente se sitúe en calles consolidadas con edificación coincidente con dicha alineación, debiendo justificarse convenientemente y siendo necesaria la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

###### 2.-Separación a otros linderos

a. a)La edificación podrá adosarse a los linderos laterales ,

b. b)Las condiciones de separación a linderos se establecen con carácter complementario de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo los valores más restrictivos de los resultantes.

3.-Mediante Estudios de Detalle se podrán modificar las limitaciones de posición de nueva edificación con el objetivo de regularizar manzanas en las que existan edificaciones consolidadas y usos compatibles, que no guarden las distancias indicadas en este artículo.

##### Artículo 288- Ocupación

1.-La ocupación máxima, sobre y bajo rasante se limita al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela, debiendo garantizarse siempre que existan los espacios destinados a aparcamiento y maniobra de vehículos.

2.-Para el cómputo de la ocupación respecto a la superficie de parcela los porches cubiertos para carga y descarga o aparcamiento cuentan a razón del cincuenta (50) por ciento de su superficie.

##### Artículo 289- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en uno coma cinco (1,5) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

##### Artículo 290- Altura de plantas.

La altura mínima de plantas será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos (300) centímetros en plantas alzadas.

##### Artículo 291- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de tres (3) plantas. La altura máxima de cornisa se establece en once (11) metros, con una altura máxima de coronación de catorce metros y medio (14,50).

##### Artículo 292- Salientes y vuelos

1.-No se admiten otros vuelos salientes que los de aleros o cornisas con una dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

2.-Dentro de la propia parcela se admitirán vuelos siempre que no se rebasen las limitaciones de posición aplicables en cada caso.

#### Sección 2º Condiciones de usos

##### Artículo 293- Usos característicos

Son usos característicos los que se señalan en las condiciones siguientes:

###### 1.-Uso Residencial:

Se admite la vivienda unifamiliar del encargado o vigilante adscrita al edificio

###### 2.-Usos productivos

Taller artesano: Se admite en situación.

Industria: No se admiten en situación.

Taller de automoción: No se admite.

Almacenaje: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación.

Logístico: Se admite en situación 3ª, 4ª y 5ª sin limitación. 3. Usos terciarios:

Residencia comunitaria: iguales condiciones que el uso hotelero.

Hospedaje: En situación 4ª o 5ª: en calles de ancho inferior a ocho (8) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

Comercio: Se admite el uso comercial

Oficinas: Se admite el uso de oficinas.

Recreativo:

Hostelería y salas de espectáculo y reunión:

Se admiten las siguientes condiciones:

a) En situación 3ª con superficie máxima de seiscientos (600) metros cuadrados en planta semisótano, baja y entreplanta, y en planta primera con acceso independiente.

b) En situación 4ª o 5ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

3.-Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos.

4.-Usos dotacionales:

Infraestructuras 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.

Artículo 294- Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación en parcelas completamente rodeadas de viario.

Artículo 295- Servicios urbanos: Se admiten sin limitación

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO VI

Artículo 296- Ámbito y características

1. El uso fundamental de esta zona es el destinado a servicios de uso público e interés social.

2. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 297- Aplicación

Las condiciones particulares de la zona de Equipamientos son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración en los edificios. Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas superiores a las que posea previamente la edificación, en cuyo caso, se considerarán éstas admisibles.

Artículo 298- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 299- Condiciones de la nueva edificación

1.-Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta.

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 300- Condiciones de usos

1.-Uso residencial:

No se admite

2.-Usos terciarios:

Se admite cualquier uso como complemento del uso de equipamiento principal y que contribuya significativamente a su funcionamiento.

3.-Usos dotacionales:

Artículo 301- Espacios libres y zonas verdes

Se admiten sin limitación.

Artículo 302- Servicios urbanos

Se admiten sin limitación.

4.-Equipamientos:

Se admiten los equipamientos

Artículo 303- 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 artículo 87 del TR-LUA.

CAPÍTULO VII

CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 304- Ámbito y características

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

#### Artículo 305- 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. 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.

5.-Las condiciones de la calificación predominante señalada en cada una de las fichas serán aplicables en aquellos ámbitos o condiciones que no contradigan lo determinado por la ficha de la Unidad de Ejecución correspondiente.

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### CAPÍTULO VIII

#### CASCO URBANO ZUE1

#### Artículo 306- Ámbito y características

1.-Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza ZUE1.

2.-Son edificaciones de vivienda unifamiliar aislada.

3.-Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación retranqueada de las edificaciones, que tiene carácter de posición libre salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

4.-Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Casco Urbano es el de vivienda unifamiliar en manzana cerrada.

5.-Con una altura máxima de B+1(2 plantas)

#### Artículo 307- Aplicación

Las de su circunscripción

#### Artículo 308- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

#### Sección 1º

#### Artículo 309- Condiciones de la nueva edificación Condiciones de parcela

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Superficie de la parcela igual o superior a quinientos treinta (530) metros cuadrados.

a)Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a mil quinientos (1500 ) centímetros.

b)Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a mil quinientos (1500) centímetros.

#### Artículo 310- 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 oficial:

a)Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela menos el retranqueo obligatorio a los linderos de esta.

b)La edificación no podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial.

c)El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a uso de zona verde privado

#### Separación de linderos

a)La separación a linderos será de cinco (3) metros a todos los linderos.

#### Artículo 311- Fondo edificable

No existe en esta ordenación.

#### Artículo 312- Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a)Plantas bajo rasante 40% de la parcela respetando retranqueos a linderos

b)Plantas alzadas: se establece en dos decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo

#### Artículo 313- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cuatro decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ). Si se permite 40% de ocupación en tres plantas esta edificabilidad no tiene sentido habrá que revisar algún parámetro.

#### Artículo 314- Altura de plantas

1.-La altura de planta baja será como mínimo de trescientos cincuenta (300) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (400) centímetros.

2.-En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 315- Altura máxima de la edificación

1.-La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:

2.-Altura máxima de B+2 (3 plantas) y 10,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

3.-La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

4.-Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 140.

#### Artículo 316- Salientes y vuelos

1.-Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.

2.-Se admiten los balcones y terrazas.

3.-Se admiten porches que en el caso de ser cerrados computarán como superficie edificada.

4.-Los espacios situados elementos volados computarán siempre en  $2/3$  pares de su superficie como superficie edificada

#### Artículo 317- Longitud de fachada

Las edificaciones con una longitud de fachada superior a diez (20) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

#### Sección 2º

#### Artículo 318- Condiciones de adecuación formal Fachadas

1.-Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2.-Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

3.-Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos.

4.-Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

5.-Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que 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.

#### Artículo 319- Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

#### Artículo 320- Carpinterías exteriores

1.-Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.

2.-Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio.

3.-El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

#### Artículo 321- Cubiertas

1.-Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.

2.-Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

3.-Cubierta a dos aguas.

4.-Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.

5.-Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.

6.-Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

7.-Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

8.-Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

9.-Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

#### Artículo 322- Chimeneas

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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 cumbrera para conseguir una menor altura, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

#### Artículo 323- Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Su forma será preferentemente rectangular.

b) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

#### Artículo 324- Instalaciones vistas

1.- Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.- Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 193.

3.- Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

#### Sección 3º

#### Artículo 325- Condiciones de usos Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación. Uso Residencial:

#### Artículo 326- Unifamiliar

Vivienda unifamiliar

#### Artículo 327- Usos compatibles

Ninguno

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### CAPÍTULO IX

#### CASCO URBANO ZUE2

#### Artículo 328- Ámbito y características

1.- Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza ZUE2.

2.- Son edificaciones de vivienda unifamiliar aislada.

3.- Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación retranqueada de las edificaciones, que tiene carácter de posición libre salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

4.- Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Casco Urbano es el de vivienda unifamiliar en manzana cerrada.

5.- Con una altura máxima de B+1 (2 plantas)

#### Artículo 329- Aplicación

Al área en la que se circunscriben

#### Artículo 330- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

#### Sección 1º

#### Artículo 331- Condiciones de la nueva edificación Condiciones de parcela

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Superficie de la parcela igual o superior a quinientos noventa (590) metros cuadrados.

a) Linderos frontal de la parcela con una dimensión no inferior a mil quinientos (1500) centímetros.

b) Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a mil quinientos (1500) centímetros.

#### Artículo 332- 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 oficial:

a) Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela menos el retranqueo obligatorio a los linderos de esta.

b) La edificación podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial.

c) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a uso de zona verde privado

2.- Separación de linderos

a)La separación a linderos será de cinco (3) metros a todos los linderos

Artículo 333- Fondo edificable

No existe en esta ordenación.

Artículo 334- Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a)Plantas bajo rasante 40% de la parcela respetando retranqueos a linderos

b)Plantas alzadas: se establece en cuatro decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo 40%

Artículo 335- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cuatro decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

Artículo 336- Altura de plantas

1.-La altura de planta baja será como mínimo de trescientos (300) centímetros y como máximo de cuatrocientos (400) centímetros.

2.-En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 337- Altura máxima de la edificación

1.-La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:

2.-Altura máxima de B+1 (2 plantas) y 7,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

3.-La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

4.-Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 140.

Artículo 338- Salientes y vuelos

1.-Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.

2.-Se admiten los balcones y terrazas.

3.-Se admiten porches que en el caso de ser cerrados computarán como superficie edificada.

4.-Los espacios situados elementos volados computarán siempre en 2/3 pares de su superficie como superficie edificada

Artículo 339- Longitud de fachada

Las edificaciones con una longitud de fachada superior a diez (20) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

Sección 2º

Artículo 340- Condiciones de adecuación formal Fachadas

1.-Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2.-Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

3.-Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos.

4.-Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

5.-Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que 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.

Artículo 341- Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

Artículo 342- Carpinterías exteriores

1.-Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.

2.-Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio.

3.-El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

Artículo 343- Cubiertas

1.-Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.

2.-Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

3.-Cubierta a dos aguas.

4.-Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.

5.-Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.

6.-Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

7.-Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

8.-Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

9.-Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

#### Artículo 344- Chimeneas

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

#### Artículo 345- Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Su forma será preferentemente rectangular.

b) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

#### Artículo 346- Instalaciones vistas

1.-Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.-Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 193

3.-Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

#### Sección 3º

#### Artículo 347- Condiciones de usos Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación. Uso Residencial:

#### Artículo 348- Unifamiliar

Vivienda unifamiliar

#### Artículo 349- Usos compatibles

Ninguno

### ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### CAPÍTULO X

#### CASCO URBANO ZUE3

#### Artículo 350- Ámbito y características

1.-Se aplica al área de casco urbano cuya extensión hacia el este ha crecido como vivienda unifamiliar.

2.-Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen señalados en los planos de Calificación de Suelo mediante la Ordenanza ZUE3.

3.-Son edificaciones de vivienda unifamiliar adosada.

4.-Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación retranqueada de las edificaciones, que tiene carácter de posición libre salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

5.-Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en la Zona Casco Urbano es el de vivienda unifamiliar en manzana cerrada.

6.-Con una altura máxima de B+1 (2 plantas)

#### Artículo 351- Aplicación

A área al que se circunscribe

#### Artículo 352- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 al Artículo 29 de estas Normas, con las restricciones señaladas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

#### Sección 1º

#### Artículo 353- Condiciones de la nueva edificación Condiciones de parcela

A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones:

1.-Superficie de la parcela igual o superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

a) Lindero frontal de la parcela con una dimensión no inferior a cuatro mil quinientos (1500 ) centímetros.

b) Forma de la parcela preferentemente rectangular, pudiéndose inscribir en ella una circunferencia de diámetro no inferior a tres mil (1200) centímetros.

#### Artículo 354- Limitaciones de posición

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior del vial por el que se accede, siendo este el situado al norte de las parcelas

##### 1.-Posición respecto de la alineación oficial:

a) Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela menos el retranqueo obligatorio a los linderos sur de esta.

b) La edificación NO podrá situarse retranqueada respecto de la alineación oficial.

c) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a uso de zona verde privado

##### 2.-Separación de linderos

a) No existirán, ya que son viviendas adosadas

#### Artículo 355- Fondo edificable

12 metros.

#### Artículo 356- Ocupación

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

a) Plantas bajo rasante 40% de la parcela respetando retranqueos a linderos

b) Plantas alzadas: 40%

#### Artículo 357- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en cuatro decímetros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ( $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ ).

#### Artículo 358- Altura de plantas

1.-La altura de planta baja será como mínimo de trescientos (300) centímetros y como máximo de cuatrocientos cincuenta (400) centímetros.

2.-En plantas alzadas la altura mínima de planta será de doscientos ochenta centímetros (280), siempre que la altura libre mínima sea de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 359- Altura máxima de la edificación

1.-La altura máxima de fachada es la señalada en los planos de Ordenación del Suelo, con las siguientes limitaciones:

2.-Altura máxima de B+1 (2 plantas) y 7,50 m. de altura máxima de fachada o cornisa.

3.-La altura de coronación no podrá exceder en más de tres metros y medio (3,5) la altura de fachada de la edificación.

4.-Sobre la altura máxima del edificio solamente se permitirán las construcciones señaladas en el Artículo 140.

#### Artículo 360- Salientes y vuelos

1.-Se admiten como salientes del plano de fachada las cornisas y aleros.

2.-Se admiten los balcones y terrazas.

3.-Se admiten porches que en el caso de ser cerrados computarán como superficie edificada.

4.-Los espacios situados elementos volados no computarán siempre que no estén cerrados.

Esto no te le he señalado en las dos anteriores pero debería estar en concordancia con las ordenanzas de suelo urbano consolidado y como te he dicho los balcones aquí no computan. Tenlo también en cuenta en las ZUE1 Y ZUE2

#### Artículo 361- Longitud de fachada

Las edificaciones con una longitud de fachada superior a diez (20) metros lineales, romperán la unidad compositiva de la fachada en dos o más tramos.

#### Sección 2º

#### Artículo 362- Condiciones de adecuación formal Fachadas

1.-Las fachadas y los elementos que las componen deberán seguir los criterios tradicionales de composición y ritmo del entorno.

2.-Los materiales admitidos en fachadas estarán condicionados por el color, textura y materiales tradicionales de los edificios inmediatos o dominantes en el entorno, siempre que se estimen tradicionales.

3.-Los huecos de fachada serán de proporción vertical dispuestos rítmicamente a lo largo de las fachadas con alternancia de una anchura proporcionada de macizos.

4.-Verticalmente, se organizarán dispuestos preferentemente en columnas con anchuras proporcionadas, salvo en plantas bajas que podrán ser mayores, aun sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

5.-Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que 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.

#### Artículo 363- Cerrajería

La cerrajería y las barandillas de balcones y otros elementos exteriores se realizarán preferiblemente con perfiles macizos metálicos, con predominio en su composición de las líneas verticales, y pasamanos de pletina metálica pintados en colores oscuros mate.

#### Artículo 364- Carpinterías exteriores

1.-Las carpinterías exteriores, incluidas las puertas de acceso a garajes, locales o patios, se adaptarán en lo posible a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada.

2.-Se admiten otros materiales, como aluminios lacados, PVC, etc, siempre que su color, magnitud del cerco y bastidor armonicen con el ambiente del entorno y con el propio diseño del edificio.

3.-El color será preferiblemente en tonos marrones oscuros.

#### Artículo 365- Cubiertas

1.-Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos e irán rematadas por cornisa o alero.

2.-Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

3.-Cubierta a dos aguas.

4.-Cubierta a tres aguas en caso de edificios con frente a más de dos calles.

5.-Cubierta a cuatro aguas en caso de edificios exentos.

6.-Cubierta a un agua en volúmenes de fondo inferior a seiscientos (600) centímetros.

7.-Las pendientes estarán comprendidas entre los veinte (20) y treinta (30) grados sexagesimales y deberán ser constantes en cada uno de los planos de cubierta.

8.-Se recomienda utilizar como materiales de cubierta los tradicionalmente empleados en el núcleo, especialmente la teja cerámica de color natural.

9.-Se prohíbe expresamente usar materiales de cubierta de colores oscuros o negros.

#### Artículo 366- Chimeneas

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o 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, y siempre a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) centímetros de fachada.

#### Artículo 367- Huecos en cubierta

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajocubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

a) Su forma será preferentemente rectangular.

b) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma con un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. Se permiten también las ventanas para iluminación y ventilación de escaleras.

#### Artículo 368- Instalaciones vistas

1.-Las instalaciones que hayan de discurrir vistas por el exterior de los edificios lo harán preferentemente por las fachadas interiores y cuando esto no sea posible se alojarán en rehundidos o canaletas construidas a tal efecto de una manera integrada en la composición de las fachadas.

2.-Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público, además de lo indicado como norma general en el Artículo 193.

3.-Las antenas parabólicas están totalmente prohibidas en fachadas a vial o espacio libre.

#### Sección 3º

#### Artículo 369- Condiciones de usos Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación. Uso Residencial:

#### Artículo 370- Unifamiliar

Vivienda unifamiliar

#### Artículo 371- Usos compatibles

Ninguno

### TÍTULO VI.

## NORMAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I.

#### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 372- Definición y clases del suelo no urbanizable

1.-Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Terrenos excluidos de transformación por la legislación de protección o policía de dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial.

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.

c) Los terrenos preservados de su transformación mediante urbanización por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.

d) Los que el Plan no considera transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

2.-De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías de Artículo 373- Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E):

a.-SNU-E/EN- Suelo No Urbanizable de Protección del Ecosistema Natural:

Son aquellos terrenos que son sometidos a protección especial.

b.-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.

c.-b. SNU-G/RS- Suelo No Urbanizable Genérico.

La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes.

Artículo 374- Régimen urbanístico

1.-Conforme al artículo 28 del TR-LUA, 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.-En el suelo No Urbanizable quedan autorizados la utilización de edificios existentes o rehabilitados para usos compatibles con las razones por las que ese suelo ha sido preservado de su transformación.

Artículo 375- Superposición de protecciones

Cuando en un suelo concurren diferentes categorías de suelo no urbanizable especial, la regulación aplicable será la resultante de aplicar simultáneamente las condiciones establecidas en todas y cada una de ellas.

Artículo 376- 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 377- 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 conforme a lo establecido en estas Normas o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a diez mil m<sup>2</sup> en el suelo de regadío y cincuenta mil (50.000) m<sup>2</sup> en suelo de secano.

La información contenida en catastro en el momento de procederse a la segregación determinará si la parcela en cuestión se encuentra en regadío o secano.

Lo anterior será de aplicación con las siguientes excepciones:

a)En caso de llevarse a cabo una modernización de regadíos y/o concentración parcelaria en alguna zona, en la que se estableciera una unidad mínima de cultivo, ésta será la superficie que tenga que considerarse a efectos para esa zona como unidad mínima de cultivo.

b)Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial sobre la materia y, en todo caso, podrá autorizarse la división en unidad mínima para la segregación cuando fuera necesaria por razón del cumplimiento de medidas contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

c)No se establece superficie mínima a efectos de segregación en los suelos incluidos en montes municipales (tanto los Catalogados como de UP como los Patrimoniales) que cuenten con expedientes derivados de permutas u otros expedientes, siempre que se justifiquen la necesidad de segregación para la eliminación de enclavados que faciliten la gestión de los montes, y/o para su anexión a otras parcelas porque conforman con ellas una misma tabla de cultivo y/o aprovechamiento.

En todo caso para los montes se estará a lo dispuesto en la Ley 3/2014, de modificación de la Ley 15/2006 Montes de Aragón, pudiéndose admitir segregaciones inferiores a las establecidas en el Plan y siempre que se encuentren justificadas de acuerdo a expedientes de permutas que puedan autorizarse por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma para el caso de los montes catalogados del municipio.

2.-Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda del TR-LUA, 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:

4.-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.

5.-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.

6.-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 combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.000 metros cuadrados.

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 378- Caminos rurales, cierre de fincas y retranqueo en el suelo no urbanizable

1.-Los caminos públicos se clasificarán por su función principal en:

a)Caminos municipales principales.

b)Caminos municipales secundarios.

Tendrán la consideración de principales, los caminos que constituyan los ejes de comunicación con los núcleos urbanos, carreteras y que den acceso a parajes emblemáticos o característicos en el término municipal, los que sean muy transitados y además se encuentren enahorados.

El resto de caminos tendrán la consideración de caminos secundarios. Los cortafuegos son infraestructuras para la defensa contra incendios forestales y no tendrán la consideración de camino público, aunque algunos de ellos sean transitables.

2.-Este artículo es de aplicación en los mismos términos para los caminos privados, entendiéndolos como aquel terreno físico de propiedad particular de las fincas que ha sido transformado como vía de comunicación que sirve para dar accesos a dos o más fincas. Los caminos privados tienen la consideración de caminos secundarios

3.-El Ayuntamiento podrá limitar los accesos a los caminos desde las fincas privadas y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos puedan construirse por razones técnicas. Las obras de nuevos accesos a las fincas o modificación de los existentes deberán contar con la correspondiente licencia municipal de obras, corriendo todos los gastos de construcción, mantenimiento y sustitución a cargo de los beneficiarios de los mismos.

4.-Todas las plantaciones de árboles frutales deberán realizarse a 4 metros de la margen exterior del camino y a 6 metros en otras especies de árboles, tanto coníferas como frondosas, y en todo caso las ramas no sobresaldrán nunca de la vertical del camino, incluida la cuneta. Las plantaciones de viñedos y otros arbustos deberán realizarse a 3 metros de la margen exterior del camino, y en fincas que tengan desnivel, nunca se harán plantaciones en el talud. En los cultivos herbáceos y hortícolas se deberá dejar desde la margen exterior del camino hasta el cultivo un mínimo de 0,25 metros.

5.-Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar en los terrenos colindantes con los caminos no podrán realizarse a distancias menores de 9 metros al eje del camino. Las edificaciones de nueva construcción de las explotaciones ganaderas se retranquearán un mínimo de 20 metros al eje de los caminos. Los retranqueos y la altura de los vallados, alambradas y setos perimetrales se realizará a 6 metros del eje y como máximo 3 metros de altura, excepto en aquellos caminos principales, que serán a 7 metros del eje, y todos deberán contar con la preceptiva licencia municipal de obras. Cuando la instalación de un vallado suponga una reducción de la visibilidad por estar cerca de curvas, cruces o entronques de caminos o cualquier otra circunstancia que afecte a la seguridad del tráfico, el propietario vendrá obligado, en su caso, a formar chaflán con el vallado y al retranqueo que le sea marcado por el Ayuntamiento. Los cerramientos de parcelas nunca podrán interrumpir cauces naturales de agua.

6.-Se prohíbe la ubicación de todo tipo de vallas publicitarias, con independencia de su tamaño y colocación, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento por motivos de interés público. Los ribazos que actualmente sirvan de lindero entre las fincas y los caminos o entre los caminos y los cauces de riego no se podrán deshacer o debilitar. En aquellas fincas cuyo lindero esté al mismo nivel del camino, inferior o superior a este, no se podrán construir muros de contención, ni elevar o rebajar la finca sin la preceptiva licencia municipal de obras.

7.-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. No se permiten cerramientos de tapia de obra. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

8.-Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando 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, materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

## CAPÍTULO II.

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 379- 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 rústicos: se incluye en esta clasificación las actividades de explotación de los recursos naturales (agrícola, ganadera y forestal). Incluye:

- a) Uso de cultivo
- b) Uso de explotaciones agrarias
- c) Uso de explotaciones ganaderas
- d) Usos extractivos
- e) Uso forestal
- f) Usos recreativos:
  - a. sin transformación física del espacio
  - b. con transformación física del espacio
  - g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

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 el aprovechamiento, protección y mejora del medio.
- b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.
- c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3.-Actuaciones de usos que conlleven autorización especial: 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 36 del TR-LUA.

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.
- b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4.-Uso residencial: se definen los siguientes grupos:

- a) Vivienda unifamiliar aislada
- b) Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

**Artículo 380- Usos rústicos**

Uso de cultivo (1.a): Comprende los cultivos de secano y regadío, plantaciones forestales, desbroce, explanación y movimiento de tierras, construcción de obras de riego y otras labores propias de la agricultura. Se incluyen en este uso las plantaciones, construcción de acequias, acondicionamiento de terrenos y roturaciones. También se incluye el pastoreo extensivo que se realiza de forma compatible con los cultivos siempre que no lleve asociado ejecución de construcción, edificación e instalación alguna.

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 que serán las propias de una producción agrícola y sus productos. Para las explotaciones que pudieran tener un uso mixto agrícola y/o ganadero, que necesiten de construcciones agrícolas y ganaderas, se tendrán que instalar en aquellos suelos en los que se permitan ambos usos. 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 o sociedad agrícola o ganadera, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria. Se considerará agricultor profesional, tal y como establece Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario.

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.

4.-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.

5.-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.

6.-Dentro de este uso se distingue entre:

- a) Explotaciones agrarias extensivas
- b) Explotaciones agrarias intensivas y semiextensivas

Uso de explotaciones ganaderas (1.c):

1.-El uso de explotación ganadera 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.

2.-Para las explotaciones que pudieran tener un uso mixto agrícola y/o ganadero, que necesiten de construcciones agrícolas y ganaderas, se tendrán que instalar en aquellos suelos en los que se permitan ambos usos.

3.-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, por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas y del resto de Normativa que en su caso sea de aplicación.

4.-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.

5.-Al igual que ocurre en el uso de las explotaciones agrarias, se distingue entre:

- a) Explotaciones ganaderas extensivas
- b) Explotaciones ganaderas intensivas y semiextensivas

6.-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. En todo caso, y sin menoscabo de los requerimientos exigidos por otros organismos autonómicos, la solicitud de licencia municipal deberá analizar los posibles impactos que la actividad pueda generar e incluir las pertinentes medidas correctoras, así como especificar la duración temporal acotada de los trabajos, pudiéndose denegar dicha autorización por motivos de afectación a las diversas protecciones fijadas por estas normas urbanísticas o bien por criterios de incompatibilidad con futuras estrategias de crecimiento urbano.

7.-Uso forestal (1.e): Son las actividades referentes a la explotación de los recursos forestales tales como repoblaciones, talas, recogida de leña, limpieza y desbroce, usos cinegéticos, piscícolas, recogida de setas, tratamiento silvícola, etc.

8.-Usos recreativos (1.f):

a) 1.f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio. Se encuentran actividades que fomenten el ocio, el tiempo libre y la diversión en la naturaleza, como btt, senderismo, picnic, montañismo, cabalgata, cicloturismo, etc.

b) 1.f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio. Se refiere a casetas de ocio y combinación de casetas ocio y casetas de aperos. Las casetas de ocio son las construcciones destinadas a guarecer y dar servicio a los usuarios de parcelas destinadas a huerto familiar o explotaciones hortofrutícolas de autoconsumo. El uso de ocio está asociado al agrícola. Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

9.-(1.g): 1. Tienen la consideración de núcleos zoológicos tal y como establece el Decreto 181/2009, de 20 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón., los siguientes (listado no taxativo):

a) Agrupaciones zoológicas de animales de fauna silvestre en cautividad: zoosafaris, parques y jardines zoológicos, reservas zoológicas, aviarios, delfinarios, acuarios, colecciones o agrupaciones zoológicas privadas y otros establecimientos afines. Centros de recuperación de fauna silvestre.

b) Circos, exposiciones, certámenes y otras instalaciones donde se celebren actuaciones lúdicas, de exhibición o educativas con los animales.

c) Establecimientos dedicados al mantenimiento temporal de los animales:

d) Centros y tiendas de cría, importación o venta de animales, ya sea directamente al público o a otros establecimientos.

e) Residencias, guarderías, centros de recogida de animales y perreras, ya sean de titularidad pública o privada.

- f) Centros de adiestramiento de animales y otros establecimientos afines.
- g) Clínicas y centros veterinarios e instalaciones de similares características.
- h) Centros de enseñanza o granjas-escuela que cuenten con instalaciones para animales no destinados a la experimentación u otros fines científicos
- i) Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas, establecimientos ecuestres, cuadras deportivas, cuadras de alquiler y otros establecimientos afines.
- j) Los establecimientos o instalaciones que alberguen animales de cualquier especie que, por su número o naturaleza, representen un riesgo respecto a la protección y bienestar de los mismos o de tipo sanitario o medioambiental a terceros y sea considerada por el departamento competente en materia de agricultura y ganadería como una colección o agrupación zoológica.
- k) Las instalaciones para la venta de crías de animales domésticos cuando se produzca de forma periódica y frecuente por parte de particulares. 2. Tienen la consideración de explotaciones domésticas, tal y como se recoge Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere 2 cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves o 2 UGM para el resto de especies o si conviven más de una especie.

#### Artículo 381- Actuaciones de interés público general

A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio (2.a).

- a) 2.a.a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
- b) 2.a.b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
- c) 2.a.c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y los derivados de los aprovechamientos forestales. Se trata de usos como la interpretación del medio físico y biológico, el paisaje, la biodiversidad, geología, etc., a través de paneles informativos, senderos autoguiados, cursos y diferentes actividades de educación ambiental en las áreas de rústica para distintas edades y dirigidos tanto a escolares como adultos o incluso voluntarios, con programas de voluntariado ambiental.
- d) 2.a.d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
- e) 2.a.e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- f) 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.
- g) 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). Realizadas por la Administración o través de concesionarios:

- a) 2.b.a) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquélla.
- b) 2.b.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.

c) 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 382- Actuaciones de usos que conlleven autorización especial

A través del procedimiento regulado en el artículo 36 del TR-LUA, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social (3.a) por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio. Estas actuaciones deberán contar con aprobación expresa de interés público por parte de los organismos y/o administraciones correspondientes.

A modo de ejemplo decir que el uso de camping se encuentra dentro de este tipo de actuaciones.

Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural (3.b), siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En caso de modificación de uso, únicamente podrán destinarse a uso residencial aquellas construcciones que previamente contarán con dicho uso.

**Artículo 383- Uso residencial****Vivienda unifamiliar aislada (4.a):**

1.-Al amparo de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la LUA, 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 estas Normas.

2.-La parcela tendrá la dimensión mínima indicada en el Artículo 405, 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.

3.-La parte no edificada podrá destinarse a usos agrarios o en su defecto, a la plantación de arbolado.

4.-Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero (4.b): Comprende la vivienda unifamiliar asociada a un uso agrario o ganadero

**CAPÍTULO III.****CONDICIONES GENERALES PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 384- 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 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y 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 385- 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 62 del TR- LUA.

2.- 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 64 del TR-LUA.

3.-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.

4.-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.

**CAPÍTULO IV.****CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL****Artículo 386- Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E)**

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Bea se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU-E/EN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

SNU-E/EC.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural.

SNU-E/ES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales

Con carácter general en estos suelos se prohíbe la publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteles, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Bea por motivos de interés público.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

**Sección 1º****Artículo 387- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Ecosistema Natural**

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

4.-comprende las siguientes categorías:

a)Montes de Utilidad Pública (MP)

b)ZEPA "Sierra de Fonfría"

Artículo 388- Montes de Utilidad Pública (MP)

1.-Los Usos del territorio para los Montes de Utilidad Pública en aquellos ámbitos donde no se superponga ninguna otra categoría de suelo no urbanizable especial son los siguientes:

Usos Compatibles:

A)Usos rústicos: a

i. Uso de cultivo

ii. Uso de explotaciones agrarias

iii. Uso de explotaciones ganaderas

iv. Usos extractivos

v. Uso forestal

2.-Actuaciones de interés público general:

a)Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

b)Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.

c)Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3.-Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

a)Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social

b)Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4.-Usos Incompatibles:

Usos rústicos:

a)Usos recreativos con transformación física del espacio.

b)Uso residencial:

vivienda unifamiliar aislada

c)vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

d)Los Usos del territorio para los Montes de Utilidad Pública en ámbitos donde se superponga otra/s categoría/s de suelo no urbanizable especial serán los recogido/s en la/s pertinente/s categoría/ s.

Artículo 389- Punto de Interés Geológico (EI.7)

Será de aplicación el Decreto del Gobierno de Aragón, por el que se crea el inventario de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección.

Artículo 390- ZEPA "Sierra de Moncayo- ES0000297" (EI.9) y LIC "Moncayo ES2430028" (EI.10)

Ámbitos regulados por la Directiva 94/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres e incluidos en la Red Natura 2000. En el ámbito de la ZEPA es de aplicación la Directiva 2009/147/CE, así como el Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.

Sección 2º

Artículo 391- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Patrimonio Cultural

El suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural comprende las siguientes categorías: Yacimientos Arqueológicos (YA). Delimitados e incluidos en la Prospección Arqueológica y Delimitación de Yacimientos del Término Municipal de Bea) y recogidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural

Artículo 392- Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos

1.-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 la Dirección General de Patrimonio Cultural para la obtención de cualquier licencia municipal en estas áreas. En los terrenos en que existan razones para suponer la existencia de restos arqueológicos y/o paleontológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización o movimientos de tierras sin que previamente se hayan realizado catas 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.

2.-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.

3.-Los Usos del territorio en suelo no urbanizable protegido por Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos son los siguientes:

a)Usos Compatibles: Actuaciones de interés público general

b) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

#### 4.-Usos Incompatibles:

##### a)Usos rústicos:

I. Uso de cultivo

II. Uso de explotaciones agrarias.

III. Uso de explotaciones ganaderas.

IV. Usos extractivos

V. Uso forestal

VI. f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.

VII. f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio. g) Usos de núcleo zoológico y explotaciones domésticas

##### b)Actuaciones de interés público general:

I. Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.

II.Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

##### c)Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

I. Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

II. Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

##### d)4. Uso residencial:

I. vivienda unifamiliar aislada

II vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

##### Artículo 393- Protección del Patrimonio Cultural

El presente artículo incluye los edificios dispersos por el término municipal que tienen interés desde el punto de vista del patrimonio cultural.

Además, se incluyen en el Catálogo de Protección del PGOU las construcciones de mayor valor cultural.

Quedan señalados en los Planos de Ordenación del Término Municipal.

Las obras permitidas y no permitidas en las construcciones catalogadas se encuentran recogidas en la ficha individual de cada uno de los edificios contenida en el Catálogo de Protección del PGOU.

Para el resto de construcciones no incluidas en el Catálogo de Protección únicamente se permitirán las actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

##### Sección 3º

##### Artículo 394- Protección del sistema de comunicación por carreteras

Las carreteras existentes que discurren por el término municipal son las siguientes.

1.- 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.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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 e 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.

5.- 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.

6.- Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

##### 7.- 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.

#### 8.- 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, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes.

9.- 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) 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.

b) A 50 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 carreteras que no sean de titularidad estatal.

c) A 50 metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

d) A 25 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales.

e) A 18 metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

f) 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 estas 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.

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. 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 395- Protección de las Vías Pecuarias

No existen vías pecuarias en el municipio de Bea.

#### Artículo 396- Protección de cauces públicos

1.-En esta categoría se encuentran cartografiados el río Huerva.

2.-las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3.- La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4.-La zona de servidumbre debe quedar, con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos definidos para la misma, entre los que se encuentran el paso público peatonal o para el desarrollo de determinados servicios.

5.-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.

6.-Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afectación 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.

7.-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.

8.-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. 1

9.-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.

#### CAPÍTULO V.

##### Artículo 397- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

1.-En los planos de Clasificación del término municipal 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.-Los Usos del territorio para el suelo no urbanizable genérico son los siguientes:

##### Sección 1º

##### Artículo 398- Suelo No Urbanizable Genérico.

1.- El ámbito de aplicación, queda señalado en los Planos de Ordenación del Término Municipal.

2.- Los Usos del territorio en suelo no urbanizable Genérico, suelo agrícola son los siguientes:

##### Usos Compatibles:

1.- Usos rústicos:

a)Uso de cultivo

b)Uso de explotaciones agrarias.

c)Uso de explotaciones ganaderas.

d)Explotaciones ganaderas extensivas

e)Uso forestal

f) f.a) Usos recreativos sin transformación física del espacio.

g) f.b) Usos recreativos con transformación física del espacio.

h) Uso de explotaciones domésticas.

2.- Actuaciones de interés público general:

a) Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio.

b) Actuaciones relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las obras públicas.

c) Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3.- Actuaciones de usos que conlleven autorización especial:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

b) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

4.- Uso residencial:

a) vivienda asociada a un uso agrario o ganadero

##### Usos Incompatibles:

1.-Usos rústicos:

a)Uso de explotaciones ganaderas.

b)Explotaciones ganaderas intensivas o semiindustriales.

c)Usos extractivos

d)Uso de núcleo zoológico

e)Uso residencial:

a.-vivienda unifamiliar aislada

#### CAPÍTULO VI.

##### Artículo 399- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

##### Sección 1º

##### Artículo 400- Condiciones generales de la edificación Características tipológicas y compositivas

1.-Las edificaciones que se instalen en cualquier tipo de suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes características:

2.-Deberá proyectarse un diseño integrado con el entorno: colores ocre o térreos para fachadas, tejados de teja cerámica o chapa lacada en colores de tejas, arenas y arcillas, etc...).

3.-Queda prohibido el aparcamiento fuera de la parcela, siendo obligatorio la plantación de arbolado en al menos, algunos de los lados más visibles de las edificaciones con empleo de especies arbóreas propias de la zona.

4.-Se prohíbe la construcción de sótano y semisótano.

5.-El suministro de energía será preferentemente por medios propios utilizando energías renovables de autoconsumo.

6.-Se recomienda que los edificios incorporen diseños de eficiencia energética y medidas bioclimáticas, que concreten el ahorro de energía.

7.-Podrán implantarse construcciones con baño seco ecológico y/o otros sistemas ambientales sostenibles que supongan ahorro de agua y energía.

8.-En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

9.-Queda prohibido verte cualquier tipo de residuos, productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelos, cauces, barrancos, acequias, brazales, y/o desagües de riego.

#### Sección 2º

##### Artículo 401- Condiciones particulares de la edificación

1.-Se admite en una misma parcela edificaciones para distintos usos, siempre que dichos usos sean compatibles con el tipo de suelo y que la superficie de la misma sea al menos la suma de las superficies mínimas reguladas para cada caso.

2.-Con carácter general, en caso de exigirse un tamaño de parcela mínima diferente para un uso en el caso de encontrarse en regadío o secano, será la información contenida en catastro la que determinará la naturaleza de la parcela.

##### Artículo 402- Edificaciones vinculadas a usos rústicos

Siempre que sea compatible con la legislación sectorial correspondiente y previa tramitación del expediente que fuera necesario, se admitirá la venta de los productos agropecuarios en la misma explotación.

##### Edificaciones vinculadas a uso de cultivo

1.-Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria.

Cumplirán las siguientes condiciones:

a)La parcela mínima para los almacenes agrícolas que se localicen en parcelas ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU se establece en mil (1.000) metros cuadrados en regadío y en quince mil (15.000) metros cuadrados en secano.

b)Para nuevas parcelaciones serán las reguladas en el punto 1 del Artículo 427 de estas Normas.

c)Se separarán un mínimo de nueve (9) metros al eje de los caminos y seis (6) metros a cualquier otro lindero.

d)La ocupación de parcela podrá llegar al 2% con un límite de veinte (20) metros cuadrados de superficie construida.

e)La altura máxima de fachada no será superior a tres (3) metros, ni la altura máxima visible a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

f)La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, 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.

g)Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno.

h)El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.

i)En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

j)Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.

##### Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias:

2.-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 se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y secano.

b) La ocupación de la parcela no será superior al diez (10) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará 0,20 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) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a nueve (9) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de seis (6) metros.

e) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

f) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

3.- Invernaderos y viveros: son recintos cubiertos, de cerramiento transparente o translucido para el cultivo de productos agrícolas. Cumplirán las condiciones:

a) La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en regadío y secano.

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 nueve (9) metros al eje de los caminos y seis (6) metros a cualquier otro lindero.

d) Los materiales de cerramiento, tanto paramentos verticales como la cubierta, deberán de ser: transparentes, translucidos, malla de sombreado o aquel que justificadamente más se adapte a las necesidades de la actividad que se vaya a desarrollar. Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno. e) La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de una planta y cinco (5) metros.

e) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

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.

4.- Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, cumplirán las condiciones establecidas en la legislación correspondiente, entre otras:

a) 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. □

b) Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas.

c) Real Decreto 1135/2002, de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de cerdos. □

d) 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. □

e) Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas 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

f) Decreto-Ley 2/2012, de 31 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se adoptan medidas urgentes para adaptar las explotaciones ganaderas de la Comunidad Autónoma de Aragón a la normativa europea sobre bienestar animal.

g) Decreto 27/2013, de 6 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Además adoptarán las siguientes medidas, sin menoscabo de la legislación sectorial correspondiente que se aplicará en el caso de que sea más restrictiva.

a) Las explotaciones ganaderas intensivas o semiintensivas, se localizarán a una distancia mínima de separación del casco urbano de 1 Km., esta distancia mínima también será de aplicación para los barrios de Torres de Montecierzo, Cunchillos y Tórtoles.

b) La distancia mínima que deberá existir entre granjas en el caso de que una de ellas sea de porcino o aves será de 1 Km. En caso de tratarse de diferentes especies la distancia será de 500 m. Todo ello sin perjuicio de ser necesarias distancias superiores en el caso concreto que la legislación sectorial así lo prescriba.

c) La parcela mínima se establece en diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío y secano. a excepción del caso de explotaciones especiales de bajo requerimientos de construcción como la helicultura, la trashumancia o la ganadería extensiva u otras que no requieran de licencia de actividad clasificada, en el que puedan ser necesarias determinadas instalaciones y/o edificaciones y siempre que quede justificado no se establece parcela mínima, sin menoscabo del cumplimiento de los parámetros que a continuación se establecen.

d) Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela, con una altura máxima para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.

e) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

f) La edificabilidad máxima será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

g) La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

h) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a veinte (20) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de quince (15) metros.

i) Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir.

#### 5.- Edificaciones vinculadas a usos extractivos :

La superficie de la edificación destinada a las actividades extractivas será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia. Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando la las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico. En todo caso, deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera. Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a veinte (20) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de quince (15) metros, sin menoscabo de que en la propia licencia se puedan establecer otras condiciones más restrictivas, derivadas y justificadas del tipo de uso.

Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

#### Artículo 403- Edificaciones vinculadas a usos relacionados con las infraestructuras y las obras públicas

Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento, protección y mejora del medio (2.a). Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima.

No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente. Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (2.b).

Por sus especiales características, están exceptuadas del cumplimiento de parcela mínima. No se fija separación de linderos, ocupación ni altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificado en el proyecto correspondiente. Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras y 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. En el caso de gasolineras que conforme al artículo 25.

b) de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, se permitirán en parcelas de dos mil (2.000) metros cuadrados.

c) Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

d) 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.

e) La ocupación máxima será del quince (15%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

f) La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.

g) Los colores deberán ser ocres o térreos que se integren en el entorno.

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 404- Edificaciones vinculadas a usos que conlleven autorización especial

A través del procedimiento regulado en el artículo 36 del TR-LUA, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social (3.a) Las condiciones y parámetros urbanísticos propuestos deberán quedar justificados convenientemente en la solicitud que el interesado presente ante el municipio, siendo en todo caso de obligado cumplimiento lo establecido en el Artículo 378 en estas Normas en relación a los caminos rurales y cierre de fincas en suelo no urbanizable.

Condiciones de la edificación

Parcela mínima: no se fija tamaño mínimo de parcela

Ocupación máxima 20 %

Retranqueos a linderos 10 m

Altura máxima de la edificación PB+1. 7 m.

Edificación vinculada a obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural (3.b).

1.- Cumplirá las siguientes condiciones:

a) Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y justificar la adaptación al paisaje.

b) La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. En caso de modificación de uso, únicamente podrán destinarse a uso residencial aquellas construcciones que previamente contarán con dicho uso.

c) El porcentaje máximo de incremento de volumen no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.

d) 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), la altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.

e) 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 405- 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

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 incluidos todos los elementos y accesorios de la edificación como pueden ser porches, andadores, piscinas, etc. no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.

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 en seco y regadío.

e) Deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios básicos de habitabilidad, prohibiendo expresamente cualquier vertido que por sus condiciones pueda afectar a la calidad de las aguas del freático.

f) Las fachadas deberán pintarse en colores ocreos o térreos que se integren en el entorno y no se admitirán muros de bloque o ladrillo sin revestir. Vivienda asociada a un uso agrario o ganadero (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.

Sección 3º

Artículo 406- Condiciones de ordenación de la edificación 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 formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

Artículo 407- 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 454 de estas Normas, 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.

TÍTULO VII.

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

**CAPÍTULO I.****RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES****Artículo 408- Definición**

1.-Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Bea 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 409- 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 410- 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. 29.3 del TR-LUA, 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.

**CAPÍTULO II.****OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES****Artículo 411- Obtención de los sistemas generales**

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV del TR-LUA.

**Artículo 412- Derechos y obligaciones de los propietarios**

1.-Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2.-Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatorios o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

**Artículo 413- Obtención por expropiación forzosa**

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

**Artículo 414- Ocupación de terrenos de sistemas generales**

1.-El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2.-El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso. 3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### Artículo 415- Ejecución material

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

Teruel, a 16 de diciembre de 2019. -La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Ruth Cárdenas Carpi.

Núm. 85.083

### DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

#### DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE LAGUERUELA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2019, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LAGUERUELA, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo condicionado a:

Aportar al Expediente Administrativo documentación que certifique el trámite de audiencia a las Asociaciones Vecinales inscritas en el Registro Municipal. En caso de no existir deberá aportarse certificado de secretaría de no existencia.

La eliminación del apartado retranqueos a linderos de la ficha R1 puesto que su interpretación conlleva a confusión.

Efectuar la notificación a los titulares de las parcelas nº 110 y 113 de su inclusión en Suelo Urbano tras el trámite de información pública.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la Delimitación del Suelo junto con su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de LAGUERUELA y a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor para su conocimiento y efectos.”

Posteriormente en fechas 25-11-2019 y 12-12-2019 se presenta nueva documentación subsanando el condicionado del acuerdo de fecha 14-11-2019.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se procede a la publicación del contenido normativo de la Delimitación de Suelo Urbano.

#### NORMA URBANISTICAS

##### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Capítulo 1. CONTENIDO Y ALCANCE.

##### Artículo 1. CONTENIDO Y ALCANCE.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto determinar las condiciones que regirán en la DELIMITACIÓN SUELO URBANO DE LAGUERUELA (TERUEL) y que habrán de satisfacer el régimen urbanístico y las edificaciones.