

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 2020-1929

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA

MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENTES CLARAS.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 25 de febrero de 2020, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

“PRIMERO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL DOCUMENTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENTES CLARAS y ordenar la publicación del Texto íntegro de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas en su totalidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 88.5 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.

NORMAS URBANISTICAS**Disposiciones generales****Art.128.- Normas de carácter general****Objeto y ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto regular las condiciones que deberán cumplir las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto de carácter público como privado, que se proyecten realizar en el término municipal de Fuentes Claras en la provincia de Teruel durante la vigencia de las mismas.

Contenido

Se articulan en los siguientes títulos:

- | | | |
|--------|---|--|
| Titulo | 1 | Disposiciones generales |
| Titulo | 2 | Condiciones generales de los usos |
| Titulo | 3 | Condiciones generales de la edificación |
| Titulo | 4 | Condiciones particulares en suelo urbano |
| Titulo | 5 | Condiciones particulares en suelo no urbanizable |
| Titulo | 6 | Desarrollo y gestión del plan general |
| Titulo | 7 | Protección del patrimonio cultural |

Vigencia

Entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, al día siguiente de publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia. Tendrán vigencia indefinida, hasta que se den algunos de los supuestos de sustitución o revisión especificados en el artículo siguiente.

Revisión y sustitución

1. Deberán ser revisadas cuando aparezcan usos no previstos según lo indicado en la Ley del Suelo.
2. Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios sobre la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan General.

Supletoriedad

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las Normas Urbanísticas, serán de aplicación las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Provincial sin perjuicio de la preceptiva observancia y cumplimiento de cuantas disposiciones vigentes sean de aplicación. (Texto refundido de la Ley del Suelo y sus reglamentos, Ley de Carreteras, etc.)

Inspección urbanística

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos centrales y locales a que se refiere el título sexto, capítulo I “Inspección urbanística” de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en adelante LUAr, dentro de sus respectivas competencias.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Infracciones urbanísticas

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en las regulaciones que desarrollen las presentes Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, de conformidad con el régimen legal que a estos efectos se regula en el título sexto, capítulo III “Régimen sancionador” de la LUAr.

Art.129.- Licencias**Actos sujetos a la licencia**

1.Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acampanada de tres ejemplares del proyecto correspondien-

te, avalado por facultativo autorizado y visado por el colegio Profesional respectivo, así como de los restantes documentos que en cada caso proceda. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidas por otros organismos interesados.

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

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tal como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo actos estén detallados y programados como obras en un Proyecto de Urbanización o de Edificación autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional.
- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Procedimiento de otorgamiento de licencia

1. El procedimiento de lo establecido en otorgamiento de las licencias se ajustará a la legislación que regula el Régimen de la Administración Local.

2. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las previsiones que desarrollen el presente Plan General o de estas Normas Urbanísticas.

4. Con respecto a las servidumbres aeronáuticas y la de Cauces Públicos, Ramblas y Zonas de Policía, es de aplicación lo dispuesto en el apartado 1.2.6 de estas NNUU.

Competencia para otorgar licencias

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la LUAr.

2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada. Podrá ser motivo para la denegación de licencia de edificación nueva o reformas, el que el propietario de la finca no se encuentre al corriente en el pago de las cuotas de las contribuciones especiales por instalación de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación reguladas en las correspondientes ordenanzas fiscales.

3. La licencia municipal, se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá obligatoriamente estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

Vigencia de las licencias

Las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de seis meses, a partir de la notificación de la concesión de la licencia urbanística, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de doce meses, a contar igualmente a partir de la notificación de la resolución. Transcurrido el plazo señalado sin haberse concluido la ejecución de la obra, el Ayuntamiento iniciará expediente de caducidad de la licencia, salvo que el interesado solicite prórroga para la ejecución referida.

Las licencias de los establecimientos que un año después de concedida la licencia no haya procedido a su apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante el mismo plazo, quedarán automáticamente caducadas. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si, dentro de los mismos, el interesado lo solicitase y, justificada la causa, fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un año.

Suspensión de licencias

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos ac-

tos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

Servidumbres

1. Con respecto a la servidumbre de Cauces Públicos, Ramblas y Zonas de Policía:

- Será necesaria de autorización previa del Organismo de Cuenca cuando la licencia se sitúa en zona de protección del dominio público hidráulico, que deberá solicitar el propio interesado.

2. Con respecto a la servidumbre aeronáutica:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Fuentes Claras, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea (VOR) y de la estación aeronáutica AIG, en Calamocha (Teruel), que vienen representadas en el Plano de Ordenación de Servidumbre Aeronáutica del Plan General de Ordenación Urbana.

- En las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.

- Cualquier emisor de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- Al encontrarse una parte del término municipal incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, que deberá solicitar el propio interesado.

Art.130.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, el suelo del término municipal se clasifica en:

Suelo urbano

De acuerdo en el art. 12 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en adelante LUAr, tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

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

Suelo urbano no consolidado

De acuerdo en el art. 12 LUAr, tendrán la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al artículo anterior, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.

b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.

c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Ten-

drán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incremente el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el art. 131.5 LUAr, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

Suelo urbano consolidado

De acuerdo en el art. 12 LUAr, el suelo urbano que el plan general no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Suelo no urbanizable

De acuerdo en el art. 17 LUAr, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

En el suelo no urbanizable se distinguen las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

Art.131.-DESARROLLO DE LAS NORMAS urbanísticas

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a efecto mediante la redacción y aprobación de planes especiales, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, edificación y estudios de detalle, en los polígonos, manzanas o solares en que así se establezca a través de estas normas urbanísticas, cuya tramitación estará a lo dispuesto en la vigente LUAr.

Art.132.-ALCANCE Y OBJETIVO DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo todos los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento. Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

Art.133.-APLICACIÓN DE las NNUU A LOS EDIFICIOS EXISTENTES QUE SE REFORMEN

Estas y cuantas prescripciones se refieran a las condiciones de diseño, higiene, calidad y estéticas, serán de aplicación a las nuevas edificaciones y a las existentes al aprobarse estas Ordenanzas que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma o ampliación, con las excepciones siguientes:

1. Pisos bajo cubierta:

En los edificios existentes que hayan de sufrir obras de reforma que no afecten a la cubierta, podrán tolerarse pisos bajo cubierta, con la altura de dos metros en la parte más baja. La naturaleza de la cubierta y la existencia del cielo raso se ajustarán a las normas generales.

Si la obra afectase a la cubierta, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales en cuanto a la altura de los pisos bajo cubierta.

2. Patios de luces:

En edificios construidos con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas, que hayan de reformarse o ampliarse, podrán tolerarse patios de superficie inferior a la señalada para los patios de luces.

Estas superficies no vendrán nunca disminuidas por vuelos, galerías, balcones o cuerpos salientes.

3. Alcobas:

Se tolerarán las alcobas en edificios existentes que hayan de reformarse, únicamente, cuando para hacerlas desaparecer sea necesario alterar la estructura del edificio. Cuando no ocurra así, toda obra de reforma de una habitación, cualquiera que sea su importancia, llevará aneja la supresión de las alcobas existentes.

4. Escaleras:

En edificios existentes que podrán tolerarse las escaleras con luz dotarlas de luz lateral directa sea estructura del edificio.

5. Condiciones estéticas:

Las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio, y si se encontraran elementos ocultos que anteriormente estuviesen visibles, se procurará devolverles su antigua función, armonizándolo con los nuevos que se precisan para la función para la cual se hace la reforma.

6. Condiciones de calidad:

Las reformas de instalaciones de saneamiento y electricidad, aislamientos, etc. se realizarán cumpliendo la normativa general, siempre que su implantación no afecte a la estructura del edificio.

Art.134.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

Alineación de la calle

Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie y espacios libres y los solares, ya sean estos pertenecientes a personas o a entidades públicas o privadas.

Altura de la edificación

Es la distancia existente entre la rasante de la acera y la parte superior del último forjado, medida en la vertical que pase por el punto medio de la línea de fachada en la primera crujía.

Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Edificación aislada

Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha o bien pareada.

Edificación cerrada

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, el patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones interiores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones en todo o en parte de la altura de forma que este patio sea semiabierto.

Edificio exclusivo

Es aquel en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Edificio exento

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Edificio adosado

Es aquel que queda unido a los colindantes por su medianeras cubriendo la totalidad o parte de los paramentos de estas.

Edificación multifamiliar

Es aquella que alberga a dos o más locales, bien se destinen estos a vivienda o a otros usos, y que encierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.

Edificación de vivienda unifamiliar

Vivienda unifamiliar es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y cuya característica más acusada es servir de residencia temporal o permanente, para una sola familia.

Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Fachada

Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de la calle, anteriormente descritas.

Finca fuera de línea

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca remetida

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Fondo de edificación

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior, o un fondo máximo edificable.

Lindes o linderos

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Línea de edificación

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación

Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del suelo urbano incluyendo en su ámbito espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

Parcela mínima

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Parcela neta

Lote de terreno, apto o no, para la edificación.

Patio de manzana

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana que, cumpliendo las condiciones que se establezcan, tiene acceso a la red viaria pública.

Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Pieza habitable

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Retranqueo de fachada

Distancia desde la alineación oficial desde la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

Retranqueo interior

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela.

Solar

Es la parcela edificable que dé frente a una calle que tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe, y energía eléctrica.

Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro a más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán excluidas de la superficie ocupada.

Superficie edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Testero

Línea del edificio o de la parcela que da frente a la fachada principal.

condiciones generales de los usos

Art.135.- Uso Residencial**Definición y categorías**

Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

Se divide en dos categorías:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente, y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

Categoría 1ª. Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

Condiciones generales**1. Dimensión mínima.**

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m², y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica. Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticinco (25) m².

2. Condiciones de iluminación natural y ventilación.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que la totalidad de las piezas de la vivienda destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor y dormitorios) puedan disponer de ventanas al exterior de la edificación. La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m². No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano si bien se permitirá la instalación de piezas vivideras en planta semisótano en la tipología de edificaciones unifamiliares siempre que se cumplan las condiciones de calidad e higiene. Sólo se permiten viviendas exteriores, entendiéndose como tales las que tengan como mínimo un paramento de 4 metros de anchura de la sala de estar con hueco que dé frente a una calle, plaza, patio abierto a fachada o patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 16 metros.
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. Programa de vivienda y dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo con ducha, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- a) Cocina: 6 m² si cuenta con lavadero y 4 m² si lo tiene aparte.
- b) Salón-comedor: 16 m² en vivienda de menos de tres dormitorios y 20m² en vivienda de tres o más de tres dormitorios.
- c) Si la cocina y el salón - comedor constituyen una sola pieza la superficie mínima del mismo será de 18 m².
- d) Dormitorio: 6m² el individual, y 10m² los dobles de superficie útil, sin armarios.
- e) Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3m².
- f) Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m²
- g) Aseo con ducha: 1,50 m².
- h) El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan anchos superiores a setenta (70) centímetros. En la entrada a la vivienda el ancho mínimo será de 1 m.

i) La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

En casos de rehabilitación para uso residencial de construcciones existentes con alturas libres inferiores a dos metros y medio (2,5 m.), se permitirá el mantenimiento de la altura libre existente, siempre que sea igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

4. Otras condiciones.

a) Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

b) Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

c) Será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial, dentro de la propia parcela donde se planteen las viviendas. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión, debiendo indicarse en el proyecto una localización alternativa para las plazas correspondientes al número de viviendas construido.

d) Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de dos (2) m² y altura libre no inferior a los dos (2) metros.

e) Tendaderos: Se prohíbe expresamente el tendido de ropa visible desde el espacio público, debiendo ocultarse con elementos constructivos.

Toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

Art.136.- Uso Industrial

Definición

Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" aprobado por el Decreto 2412/1961. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas activi-

dades se considerarán como supletorios, tanto el citado Reglamento, como las disposiciones de la Comunidad Aragón y Municipales que le afecten, y aquellas que se legislen en el futuro.

Categorías

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Actividades sin molestia para la vivienda.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de mantenimiento ni de carburantes. Las condiciones de estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

a) El límite de sonorización se establece en 45 Dbs. medidos con sonómetros escala A, a una distancia máxima de 10 m. de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables, con las aberturas practicable de la industria y vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

S1. Anejos a la vivienda unifamiliar.

S2. En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.

S3. En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

Categoría 2ª. Actividades molestas compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables ni dé lugar a acumulación de tráfico. Estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

a) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores

b) Potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

S2. En edificios de vivienda multifamiliar en planta baja, semisótano y sótano.

S3. En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

Categoría 3ª. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de población, instalaciones existentes, y otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Estas actividades tendrán las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo 50 dbs.

b) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) Potencia máxima instalada 50 cv.

Situaciones permitidas:

S3. Edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

Categoría 4ª. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

Situaciones permitidas:

S4. En manzanas o zonas industriales

Condiciones generales

1. Se remite a la Norma Zonal correspondiente del Capítulo 2 del Título V de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos. Además, toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

2. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero de gestión de residuos autorizado, por cuenta del titular.

3. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

a) En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

b) En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

c) En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

4. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

5. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

6. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

7. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

Art.137.- Uso Terciario

Definición y usos

Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas a uso comercial, uso oficinas, uso hostelería y uso de hospedaje.

Categorías

Los usos se dividen en dos categorías:

-Categoría 1ª. Locales localizados en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

-Categoría 2ª. En edificios exclusivo.

Condiciones generales

Uso Oficinas

1.La dotación mínima de aseos será:

- a) Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- b) Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- c) Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

2.La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,60 metros.

3.Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

4.Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

5.Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso terciario.

Uso Comercial

1. En categoría 1ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público.

En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
- b) La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
- c) El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

2. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos sesenta (260) centímetros en plantas sótano y semisótano.

3. La dotación mínima de aseos será:

- a) Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- b) Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- c) Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

4. Para los comercios en categoría 2ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

5. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso terciario.

Uso Hostelero

1. Las condiciones generales para este uso se asimilan a las del uso comercial.

2. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso terciario.

Uso de Hospedaje

1. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso terciario.

Art.138.-Uso Dotacional

Definición y usos

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

Cumplirá con la Legislación específica de aplicación, tanto en la regulación de sus requisitos de orden interno, como para su disposición con respecto a su entorno. Se distinguen los siguientes usos:

- a) Infraestructuras
- b) Servicios urbanos
- c) Espacios Libres y Zonas Verdes
- d) Equipamientos

Infraestructuras

Definición

Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, estructurándose de la forma siguiente:

- a) Sistema general ferroviario (SGF)
- b) Sistema general viario (SGV)

Regulación del sistema general ferroviario

1.DEFINICIÓN.

a) La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

b) La red ferroviaria comprende la zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

2.CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

a) Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley 39/2003 del sector ferroviario, el Real Decreto 2387/2004 sobre el Reglamento de sector ferroviario y la Orden FOM/2230/2005 por la que se reduce la límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

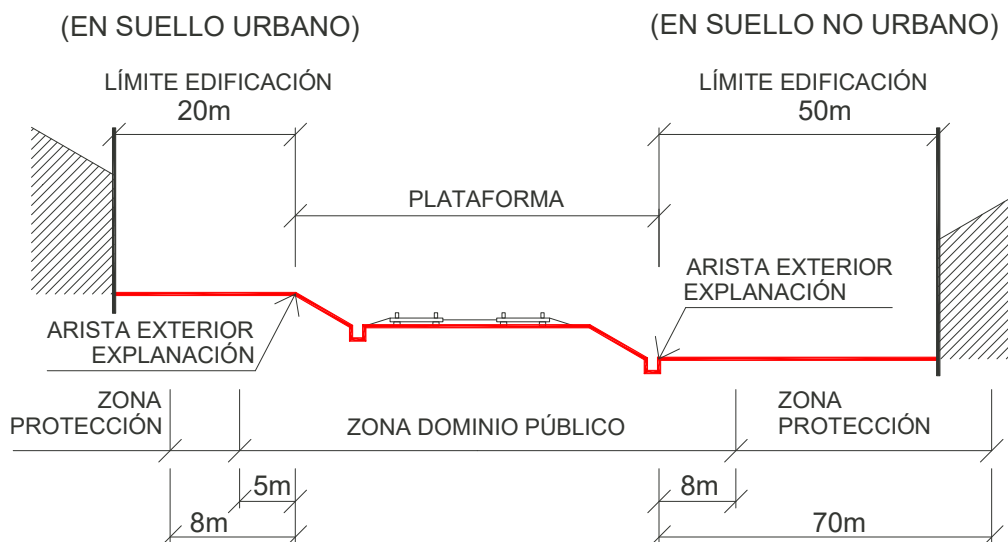
b) Las aperturas y modificaciones de tendedero, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres, y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan estas Normas Subsidiarias y los instrumentos de su desarrollo.

c) En las Áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

3.SERVIDUMBRES.

En función del tipo de suelo se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas según tabla y esquema siguientes:

DISTANCIAS EN FERROCARRILES Ley 3/2003, RD 2387/2004, ORDEN FOM 2230/2005			
TIPO DE SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
En zonas urbanas	5 m	8 m	20 m
Resto de suelos	8 m	70 m	50 m



a) Usos permitidos en zona de dominio público.

Para cualquier tipo de obras o instalaciones se requerirá autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

b) Usos permitidos en zona de protección.

Para cualquier tipo de obras o instalaciones se requerirá autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Sólo se permitirán usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. Se permitirán cultivos agrícolas sin necesidad de autorización previa. Construcciones e instalaciones ya existentes: podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan un aumento de volumen de la construcción, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

c) Usos prohibidos.

Hasta la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

2. LICENCIA DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras.

Regulación del sistema general viario

1. DEFINICIONES.

De acuerdo con el carácter de los elementos componentes del sistema general viario, se regularán con arreglo a lo siguiente:

a) Red de carreteras. Corresponden a aquellas que estén calificadas como tales, dependiendo su implantación y conservación de los departamentos correspondientes a la Administración Central, Autonómica y Provincial.

b) Red arterial urbana. Corresponden a aquellas vías que tienen prioridad a la circulación del tránsito rodado por canalizar los desplazamientos entre distintas áreas de la trama urbana, configurando con la red de carreteras la malla principal de comunicaciones del núcleo urbano.

2. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos, registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica.

Junto a las carreteras se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas con aplicación de las servidumbres de la normativa de la vigente Ley de Carreteras.

3. SERVIDUMBRES.

- La zona dominio público se define como los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de una anchura determinada, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- La zona de servidumbre se define como dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia determinada.

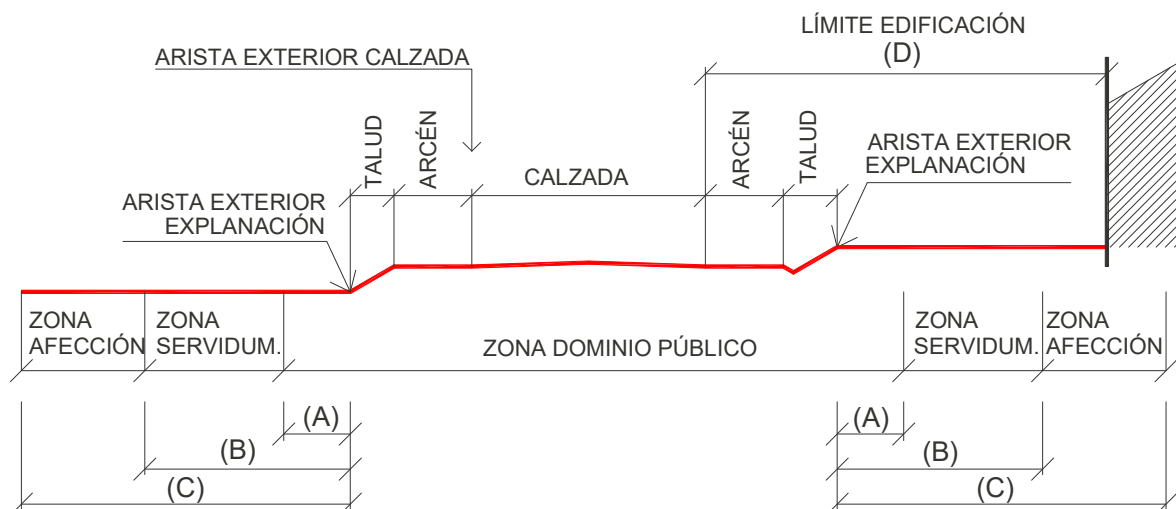
- La zona de afección se define como dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia determinada.

- La línea límite de edificación se sitúa a una distancia determinada a la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En función de la titularidad y la categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas según tablas y esquema siguientes:

DISTANCIAS EN CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL Ley 25/1988, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	ZONA DOMINIO PÚBLICO (A)	ZONA DE SERVIDUMBRE (B)	ZONA DE AFECCIÓN (C)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (D)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	General: 50 m Circunvalaciones: 100 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	General: 25 m Circunvalaciones: 100 m

DISTANCIAS EN CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón				
TIPO DE VÍA	ZONA DOMINIO PÚBLICO (A)	ZONA DE SERVIDUMBRE (B)	ZONA DE AFECCIÓN (C)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (D)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m Circunvalaciones: 50 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	General: 15 m Circunvalaciones: 50 m



a) Usos permitidos en zona de dominio publico.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija

b) Usos permitidos en zona de servidumbre.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo titular de la vía.

c) Usos permitidos en zona de afección.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

d) Usos prohibidos:

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la arista exterior de la calzada queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por organismo titular de la vía.

Deberá estar libre de cualquier tipo de edificación los primeros 25 m desde la arista exterior de la calzada de la carretera N-234.

e) Otras condiciones:

Se deberá incluir un vallado diáfano en zonas verdes situadas a menos de 25 m desde arista exterior de la calzada de la carretera N-234

4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

La ejecución de la red arterial urbana se llevará a efecto:

-En el Suelo Urbano a través de proyectos de urbanización, cuando se inserte dentro de la zona destinada a red viaria por estas Normas. Si se precisara la modificación de las precisiones de zonificación de estas Normas precisaría previamente proceder su modificación en los aspectos que afectarán a la zonificación.

5. LICENCIAS DE OBRAS

La ejecución del sistema general viario, independientemente de la forma que el plan establezca para obtener el suelo sobre el que irá asentado, vendrá asociado a la redacción y tramitación de los correspondientes Planes Especiales para la red de carreteras y la ejecución de la Red de Carreteras y sus enlaces con la red arterial urbana se llevará a efecto mediante la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial con el ámbito municipal o supramunicipal que le corresponda.

Toda actuación que afecte al sistema general viario requerirá un proyecto en el que, preceptivamente, se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el informe y la licencia de construcción.

Servicios Urbanos

Definición

Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Estará integrado por las siguientes instalaciones:

Red de abastecimiento de agua potable

Red de alcantarillado

Red de energía eléctrica

Red de alumbrado público

Red de riego e hidrantes

Red de abastecimiento de agua potable

1. CAPTACIÓN

a) Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).

b) Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

c) En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

d) Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

2. ACUMULACIÓN

a) Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

b) Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³., en condiciones de uso máximo.

c) Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

d) Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

3. CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

a) La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

b) La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

c) La red general estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

d) Las acometidas de abastecimiento tendrán una sección mínima de una pulgada con tubería de polietileno (PE-100) de 10/16 atmósferas, se dispondrá de una válvula de compuerta (AVK o de similares características) alojada en arqueta de 40x40 con tapa de fundición y aislada térmicamente.

e) La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

f) El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Red de alcantarillado

1. CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED

El diseño de las redes será unitario.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua. Los coeficientes de escurrimiento adoptados deberán justificarse. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

2. MATERIALES DE LAS TUBERIAS

Los materiales permitidos serán los siguientes:

- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de PVC corrugado
- Tubos de polipropileno (PP) corrugado
- Tubos de polietileno (PE) corrugado
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV)
- Tubos de fundición dúctil.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

El tipo de material adoptado para cada caso tendrá unas características aptas para el lugar de instalación previsto.

3. ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
20	0,90
60	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

4. JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

5. PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

6. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas.

Cada edificio dispondrá de una única conexión a desagüe que cumplirá las condiciones de calidad en los materiales y en la instalación que establece el ayuntamiento, al que deberán derivar las redes de saneamiento de aguas negras y en ningún caso de agua de lluvia que deberá de derivarse a vía pública, ya que en la actualidad la red de saneamiento actual no dispone de sistema separativo.

La acometida de saneamiento se realizará con tubería de PVC corrugado (PN8) con una sección mínima de 150 mm. , alojada sobre solera de hormigón de 15 cm. de espesor, en zona de calzada se rellenará de hormigón la zanja hasta 10 cm por encima de la tubería y se acometerá a pozo de registro o a la red general con un ángulo de 45° sobre el colector.

7. CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:

DBO5: 60 grs/hab/día

SS: 90 grs/hab/día

8. VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO

Se prohíbe incorporar aguas parásitas a la red de alcantarillado de agua residual que luego va a ser depurada (aguas limpias procedentes de acequias, escurrideros, barrancos, drenajes, etc.).

En las actividades ganaderas se prohíbe estrictamente el vertido de purines al alcantarillado, ya que estos residuos no pueden considerarse aguas residuales tratables en una depuradora urbana.

El vertido de las aguas residuales industriales a la red de alcantarillado deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 38/2004 "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado" del Gobierno de Aragón. En caso de que el vertido industrial no reúna las características admisibles por el Decreto 38/2004, será obligado la instalación de una depuración individual en las parcelas industriales.

9. TRATAMIENTO DE VERTIDOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En suelo de uso industrial cada parcela o industria individual está obligada a disponer de una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o Administración inspectora competente, según establece el art. 24 del Decreto 38/2004. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o en una zona accesible permanentemente.

Cada empresa debe depurar sus aguas residuales previamente a su vertido a la red municipal de alcantarillado, si tales efluentes no reúnen las condiciones señaladas en el Decreto 38/2004.

10. CARGAS URBANÍSTICAS

De acuerdo con lo establecido en el punto 5 de las Ordenanzas del Decreto 107/2009 de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los posibles futuros suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes las cargas urbanísticas que se detallan a continuación, siendo a cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal:

En suelos residenciales, 450€ por vivienda.

En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de uso industrial ó 150 € por habitante equivalente.

Centros de transformación

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo

exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todo tipos de suelos urbanos y urbanizable:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Redes de baja tensión.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electro-técnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

USO RESIDENCIAL	
Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Num. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 3. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

Red de alumbrado público

1. RECOMENDACIONES GENERALES

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, acceso al municipio y vías de circunvalación	> 30 lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o	Entre 15 y 30 lux según importancia	> 0,3

artístico		
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 lux	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 lux	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).

En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

2. NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

3. CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serán 50 mm., 80 mm. o 100 mm., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

5. CONDUCTORES Y PROTECCIÓN

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

6. ARQUETAS

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de ½ pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

-Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

-Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40x40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40x40x4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmar.

7. CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40x40x60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60x60x80 cm.

8. LUMINARIAS

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

-Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

-Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

9. CAJAS DE DERIVACIÓN

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

10. CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

Red de riego e hidrantes

1. TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm²). Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del Ministerio de Fomento".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura.

2. BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

3. HIDRANTES

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el CTE DB-SI vigente.

Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua.

En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

Espacios Libres

Definición

Comprende los suelos destinados a parques urbanos y áreas recreativas. Serán de uso público y no edificable y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para el juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

Condiciones generales

1. En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Se remite a la Norma Zonal correspondiente del Capítulo 2 del Título V de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

3. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

4. El suelo de parque urbano deberá ordenarse con arbolado y elementos accesorios.

5. El suelo del área recreativa deberá destinarse a la práctica del ocio, con las instalaciones que le sean propicias, reguladas en todo caso por las Normas.

Equipamientos

Definición

Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos. Se distinguen los siguientes usos:

a) Docente.

Aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual escolar, universitaria y académica de las personas.

b) Social.

Aquel que comprende las actividades destinada a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

c) Deportivo.

Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.

d) Polivalente.

Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Condiciones generales

1. Se remite a la Norma Zonal correspondiente del Capítulo 2 del Título V de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos. Además, los usos dotacionales se regularán por la legislación sectorial vigente.

2. Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados. Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Norma Zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas por éstas condiciones particulares.

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

4. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

5. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

6. Alcance de la calificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del planeamiento municipal se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales.

7. Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

-En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

condiciones generales de la edificación

Art.139.- Dimensión y forma

Tipología de la edificación

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela por sus condiciones de edificabilidad y volumen entre otras.

Las tipologías son las siguientes:

a) Manzana compacta.

b) Manzana cerrada.

c) Edificación exenta.

Manzana compacta

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación a fachada y, generalmente, la totalidad de la superficie de la parcela sin perjuicio de la posible adopción de retranqueos y disponiendo, normalmente, de pequeños patios cerrados con fines de iluminación y ventilación. Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas y cuerpos volados.

Manzana cerrada

Es aquella que ocupa la totalidad de la alineación a fachada y se define la alineación interior por la existencia de un fondo máximo, formándose un patio interior de parcela. Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares para cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, fondos edificables en plantas baja y altas, ocupación en planta de la edificación y cuerpos volados.

Edificación exenta

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente en planta rectangular, cuyos paramentos o fachadas están retranqueados respecto a los linderos interiores de la parcela, creándose entre los bloques espacios libres de uso público, colectivo o privado. Las condiciones volumétricas de la edificación deberán cumplir, además de las generales, las específicas que se establezcan en las ordenanzas particulares para cada zona, referidas a valores máximos para la altura de la edificación, número de plantas, dimensiones y separación de bloques, parcela mínima, edificabilidad, ocupación en planta de la edificación y cuerpos volados.

Disposiciones geométricas

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de la edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de higiene y calidad.
2. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En las zonas cuya Ordenanza particular fije retranqueos de fachada, ninguna construcción podrá ocupar la faja de retranqueo. Su urbanización y conservación será a cargo de los propietarios.
4. En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes, se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

Alineaciones

Las edificaciones que se proyecten construir se desarrollarán con las alineaciones que se reflejan en los planos de ordenación del PGOU correspondientes, ciñéndose al frente de la alineación en la edificación cerrada o ateniéndose a los retranqueos que se establecen para los restantes tipos de edificación.

Fijación de rasantes

Las rasantes a las que habrán de adaptarse los edificios, serán fijadas en cada caso por los servicios técnicos municipales, ateniéndose a los siguientes criterios.

1. Para las calles urbanizadas totalmente o que tengan materializado el bordillo de delimitación de calzada o realizado el acerado, se respetará la materialidad de esas rasantes definiendo la del límite de la acera con la finca.
2. Para las calles edificadas en más de un 50% en cualquiera de sus límites que estén sin pavimentar, se definirá la rasante de la calle procurando evitar alteraciones sensibles en el perfil del terreno natural, respetando los batientes de las puertas de acceso a las viviendas y garajes y enlazando con las calles existentes con la menor pendiente posible.
3. Para las calles sin pavimentar y edificadas en menos de un 50% en ambos límites, se procurará obtener rasantes rectilíneas entre los cruces de las calles, procurando realizar los enlaces entre calles con la menor pendiente posible.
4. En todos los casos se evitará que el número de cambios de rasantes sea excesivo, procurando distanciar los vértices de los acuerdos con una distancia mayor de 25 metros.

Parcela mínima edificable

1. Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 14 de la LUAr, las siguientes condiciones:

a) En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tal, aquella que tenga, al menos, una longitud mínima de 5 metros de fachada que dé frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana donde se pueda inscribir una circunferencia en dicho patio que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

Que el diámetro sea superior a 16 m.

Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

b) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que estén edificadas en las que, no cumpliendo los requisitos anteriores, se proyecte construir un número de viviendas de nueva planta igual al existente antes de la demolición, circunstancia que deberá demostrarse documentalmente. No será necesario conservar la fachada existente. En todo caso deberán cumplirse las condiciones de diseño, higiene y calidad de estas Normas Urbanísticas.

c) Además, mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellos solares enclavados con longitud de fachada menor de 5 m. cuando se encuentren con edificación construida en linderos imposibilitando la agregación con otras parcelas.

Alturas de la edificación

Alturas de la edificación máximas

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las normas señalen ambos tipos habrán de respetarse las dos.

1. Alturas a calle para edificios que se configuren en edificación cerrada:

a) La altura se medirá en el punto medio de la fachada, verticalmente desde la rasante de la acera si su longitud no llega a los 20 metros. Si los sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se considera conveniente, de forma que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no sea mayor de dos metros, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción.

b) En el número de plantas se incluirán los sótanos y semisótanos, cuando el paramento inferior del forjado del techo se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportes.

c) En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por el doble del fondo máximo edificable en las plantas altas. A partir de este fondo habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto. En aquellos en que la aplicación de esta condición dé lugar a soluciones no constructivas, se puede admitir la edificación, con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en otra forma, sin que sobrepase el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.

d) En las casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente.

e) Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela, no pudiendo ser mayor que la establecida para cada tipología de edificación.

f) En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluente.

g) En ningún caso el retranqueo voluntario de la alineación oficial podrá suponer aumento de la altura fijadas por el ancho de la calle entre alineaciones oficiales.

2. Alturas en edificios adosados exentos que no se configuren en edificación cerrada.

La altura máxima debe cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

3. Altura de patios.

En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábrica si lo hubiere.

4. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones se cubrirán con tejado y solo se permitirán las siguientes instalaciones: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano 45° desde la altura máxima, tanto por la fachada como por los patios, de luces o de manzanas, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente.

5. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos que den a espacios públicos o patios de manzanas, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Alturas de la edificación mínimas

Se permitirán diferencias de dos plantas respecto a las máximas permitidas.

Alturas libres de pisos

Se limitan las alturas máximas y mínimas libres de pisos en los siguientes valores:

PLANTA	ALTURAS LIBRES DE PISOS MÁXIMAS PERMITIDAS	ALTURAS LIBRES DE PISOS MÍNIMAS PERMITIDAS
Aparcamientos en Sótanos	3.00 m	2.20 m
Baja Terciario	4.50 m	3.00 m
Baja Residencial	3.50 m	2.50 m
Restantes	3.50 m	2.50 m

La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada como mínimo 20 cm sobre la rasante de la acera; si se destina a bajos comerciales, podrá quedar como máximo a cincuenta (50) centímetros por debajo de la rasante de la acera.

Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.

Entreplantas

1. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.
2. La altura libre por encima y debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se dividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Medida de la superficie total edificable

Cuando la superficie total edificable se establezca por edificabilidad neta o edificabilidad bruta máximas, con el cómputo de aquella se actuará de la siguiente forma:

- a) Se incluirán, en la totalidad de su superficie o volumen bruto, las plantas altas, bajas y entreplantas, así como los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado del techo de los mismos se encuentre a una altura superior a un metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o la del terreno en contacto con la edificación.
- b) No se incluirán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, los cuerpos volados abiertos, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones por debajo de la rasante de la acera o del terreno, con excepción de los semisótanos cuando se encuentren en la situación contemplada en el apartado 1 de este artículo.

Patios de manzana

Las dimensiones de los patios de manzana se establecen en función del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancia, reposo y juegos infantiles de acuerdo con las previsiones de este proyecto.

Cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Su forma y dimensión permitirá ubicar en su planta, sobre un plano horizontal, una circunferencia de 16m de diámetro.
- b) Su superficie deberá ser igual o superior al 20% de la suma de las superficies de edificación en plantas altas que se proyecte construir en la manzana.
- c) En el diseño de la edificación que lo entorne se evitarán las soluciones con paramentos rectos continuos, tendiendo a limitarlos en longitudes máximas de 12 metros, creando retranqueos y salientes, patios abiertos, vuelos etc., que facilite la amortiguación de los ruidos que puedan generarse en su interior.
- d) El acceso se realizará mediante aperturas en toda la altura de la edificación de un ancho mínimo de 6 metros o de 1/3 del más alto de los paramentos que lo enmarquen, o bien mediante pasadizos al de calles de un ancho de 5 m, de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 metros. Si, por necesidades de la edificación, la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se ampliará proporcionalmente al aumento de la misma, procurando evitar el efecto de embudo. Como mínimo tendrá dos accesos, que deberán dar a calles opuestas.
- e) Todos los patios de manzana deberán ser de propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que lo entornan o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

Patios de parcela.

Tendrán las siguientes limitaciones:

- a) Ocupará como mínimo el 30% de la parcela neta.
- b) Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.
- c) En edificios destinados a vivienda plurifamiliar en los que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la de inscripción en el Registro de ésta limitación y del derecho de uso a quien se le asigna la propiedad del patio: privativo de una planta o de la comunidad.
- d) El propietario o propietarios del patio de parcela están obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso y almacenaje de materias que produzcan emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

Patios de luces.

1. Se clasifican en dos grupos.

- a) Patios cerrados.
- b) Patios abiertos.

2. No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, acceso de vehículos o garaje, aparcamiento, etc.

3. La altura en los patios de luces se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

4. En el interior de la circunferencia inscrita en los límites que definan las condiciones mínimas del patio no podrán introducirse fregaderos, tenderos, ni terrazas aunque sean abiertos.

5. Deberán cumplir como mínimo las siguientes dimensiones:

a) Patios cerrados.

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

b) Patios abiertos.

El frente abierto a fachada no será inferior a un tercio de la altura del patio, con un mínimo de tres metros. Su profundidad será como máximo igual a vez y media el frente abierto a fachada.

No tendrán la consideración de patio abierto, aquellos retranqueos cuya profundidad no sea superior a 1,50 metros, siempre que a los paramentos laterales no se abran huecos.

Cubiertas en patios

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

Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso preferente desde el portal y otro espacio de uso común, que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

Portales o zaguanes

1. El portal o zaguán tendrá como mínimo los anchos siguientes:

-Edificio de 1 vivienda: 1.20 metros

-Edificio de 11 a 30 viviendas: 3 metros.

-Edificios de más de 30 viviendas: se aumentará la anchura del zaguán sobre los 3 metros del intervalo anterior en 10 cm. por cada 3 viviendas o fracción hasta un máximo de 5 m.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

3. En los edificios en los que se prevea la instalación de la calefacción central podrán permitirse troneros o tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios de uso público.

Escaleras

1. El número y anchura de las escaleras de acuerdo con el número de viviendas serán los siguientes:

NUMERO DE VIVIENDAS	ANCHO	NÚM. DE ESCALERAS
≤ 16	1.00 m	1
> 16 y ≤ 48	1.20 m	1
> 48	1.20 m	2

2. El número máximo de peldaños en cada tramo de escalera no podrá ser superior a 16.

3. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

4. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d) El ancho de cada tramo será superior a 1 metro.

e) La huella y contrahuella serán uniformes toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros, ni la huella ser inferior a 28,5 centímetros.

f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

g) Será Obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10,75 metros.

Entrantes, salientes y vuelos

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachadas con ninguna construcción, incluidos los vuelos y la subterránea, aunque se destine a aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros y cumpliendo las especificaciones del apartado anterior.

3. En el proyecto y construcción de los edificios se cumplirá el Código Técnico de la Edificación.

4. En los proyectos que se presenten para la concesión de licencias, el técnico que lo redacte, deberá dejar constancia de la forma que se han cumplido los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación, exponiendo con claridad las normativas legales cumplimentadas.

Art.141.- Dotación de servicios e instalaciones

Las obras de edificación se dotarán de los servicios e instalaciones mínimas para que se garantice el buen funcionamiento de los edificios y de los espacios en los que éstos se ubiquen, cumpliendo con la reglamentación vigente.

Art.142.- Seguridad

Las obras de edificación cumplirán con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación en lo referente a las condiciones básicas de seguridad estructural (SE), seguridad en caso de incendio (SI) y seguridad de utilización y accesibilidad (SUA) o norma que la sustituya.

Art.143.- Estéticas

Responsabilidad del ayuntamiento

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Por lo tanto, cualquier clase de actuación deberá armonizar con el entorno. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por los servicios municipales si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dichos servicios, que informarán sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán afectar tanto al sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color

Nuevas construcciones en áreas consolidadas

En las áreas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno, podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Armonía de las construcciones

1. Deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, no hallándose esta condición en contradicción con la aplicación de las tendencias y normas actuales de la arquitectura, manteniendo la armonía general de la calle o plaza en que esté situado en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguas o partes vistas desde el exterior.

2. Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará ésta de forma que no reste importancia al edificio principal, simplificándose su decoración exterior a fin de que resalte dicha singularidad.

3. En general, es censurable toda reproducción o imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse, excepto cuando se trata de traslado, por causa de fuerza mayor, de una fachada, portada, galería u otros elementos artísticos.

Tejados

Las aguas pluviales se recogerán para evitar su caída libre sobre la vía pública, conduciéndose mediante bajantes que no podrán desaguar en aceras. El tipo de cubierta será el usual en la localidad y en edificios próximos, es decir, la teja curva. Se prohíbe el empleo de cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y materiales que desentonen con el conjunto, entre ellas la teja negra y de pizarra. Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, significando especialmente los aleros al modo de la localidad, prohibiéndose, de manera especial, los depósitos de fibrocemento al descubierto y los anuncios publicitarios.

Solo se autorizarán cubiertas de chapa metálica o ligeras cuando sean de imitación a teja y en colores rojizos o marrones, no desentonen con el conjunto y se limiten a pequeñas construcciones auxiliares.

Huecos

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipo de carpintería tradicional de la localidad y, sobre todo, las de la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa.

Materiales de fachada.

Serán los corrientes en la localidad, es decir, los enfoscados, encalados o no, combinando o no, con piedra natural. Los edificios que se emplacen en calles o plazas ya edificadas se cuidará entonarlos con los materiales y colores predominantes en las mismas, pudiendo emplearse el ladrillo en tonos ocres cuando predomine este color, no permitiéndose el empleo de ladrillo visto blanco, en las calles con predominio de este color.

Medianerías

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales similares a los de fachada.

Se prohíben en las mismas los tendidos con cemento bruñido y el asfalto u otros elementos impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

Revocos

En cualquier caso, quedan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y fibrocemento.

Motivos decorativos

Como norma general, se recomienda la mayor sencillez, empleando con gran moderación los elementos de remate y éstos se permitirán sólo donde se justifiquen debidamente.

Colores

No se admiten las purpurinas ni colores vivos (añil, rojo, amarillo, etc...) para la pintura de rejas, balaustradas, fachadas ni carpintería. Se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en la localidad.

Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales, los propios de la fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.)

Encima de estos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso de "neón", plástico etc.

Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento, debiendo procederse a la retirada de los existentes que no cumplan estas condiciones.

Art.144.- conservación

1. Legislación vigente.

En los artículos 251 a 260 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón contienen determinaciones que desarrollan la obligación de los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Del régimen general de declaración del estado ruinoso de las edificaciones, quedarán excluidos los elementos que forman parte del Catálogo de Protección de este Plan General, rigiéndose por lo previsto en la normativa de dicho catálogo

2. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas, se consideran contenidos en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

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. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

c) Las obras de conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública que pueda ordenar el Ayuntamiento, o subsidiariamente la Administración Autonómica por motivos de interés estético o turístico, que no excedan del 50% del valor actual del inmueble o supongan un incremento del valor de mismo.

3. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos en los mismos y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación excluyendo al inmueble del régimen previsto y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias hasta los límites antes citados.

Condiciones particulares en suelo urbano

Art.145.- Régimen del suelo urbano

Edificación en el suelo urbano

La edificación en el suelo urbano podrá llevarse a efecto, cuando las parcelas reúnan la condición de solar, mediante la redacción del correspondiente proyecto de edificación por facultativos legalmente autorizados y visado por el Colegio profesional correspondiente, previa solicitud y otorgamiento por el Ayuntamiento de la licencia de construcción correspondiente. Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la ejecución previa o simultánea a la edificación, de los servicios correspondientes que completen la urbanización, que permitan la calificación de solar, pudiendo el Ayuntamiento otorgar licencia de edificación, siempre que se garantice la ejecución, con arreglo a los requisitos establecidos en la Ley del Suelo. El Ayuntamiento y los particulares podrán formular Estudios de Detalle, pudiendo el Ayuntamiento suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en la sección primera del capítulo V de la

Obligaciones de los propietarios de suelo urbano

Las obligaciones de los propietarios de suelo urbano, son:

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos destinados a calles, parques y jardines públicos y centros de Educación al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente que este Proyecto establezca que deba ser de titularidad pública.

2. Costear la urbanización.

Sistema de actuación

La gestión en el suelo urbano se llevará preferentemente por el sistema de cooperación.

Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio, en especial el cableado y las sujeciones necesarias para la instalación de alumbrado y voz pública. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Condiciones de las instalaciones

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Usos existentes

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizará en los edificios, ni en sus instalaciones, la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a Derecho.

Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos, siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que determinan en la normativa específica de la zona.

Obras en edificios existentes

Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales determinados, cuando estén dedicados o se destinen a "Usos permitidos" por las presentes Normas Urbanísticas.

Art.146.- Regulación de las Normas Zonales

División del suelo urbano en zonas

El suelo urbano se divide en las siguientes zonas, en correspondencia con los planos de ordenación correspondientes del PGOU:

1. Casco Histórico
2. Extensión de Casco
- 3.1 Vivienda Unifamiliar Aislada
- 3.2 Vivienda Unifamiliar Adosada a Linderos
- 4.1 Industrial en Polígono
- 4.2 Industrial en Casco
5. Equipamientos
6. Espacios Libres y Zonas Verdes
7. Espacio Libre Privado

Además de las normas y ordenanzas de carácter general, en cada una de las zonas deberán cumplirse las condiciones particulares de volumen, estéticas y de uso que se regulan en los artículos siguientes.

Zona 1. Casco Histórico

Definición

Corresponde esta zona a las manzanas de edificación cerrada del casco urbano originario, las que con esas características, han ido conformándose en su entorno y las que con esta ordenanza se zonifican, resolviendo el interior de las manzanas con patio de parcela o de luces

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

- a) Manzana compacta
- b) Manzana cerrada

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

- a) Número máximo de plantas: ≤ 3 .
- b) Altura máxima: $\leq 10,50$ m.
- c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .
- d) Altura mínima: ≥ 3 m.

2. Longitud de fondos:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: ≤ 14 m.

3. Ocupación de la edificación:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: cumpliendo las condiciones de altura y fondos.

4. Valores de la parcela edificable:

- a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
- b) Superficie mínima: sin limitación.
- c) Edificabilidad: cumpliendo las condiciones de altura y fondos.

5. Retranqueos de la edificación:

- a) A fachada: adosada.
- b) A linderos: adosada.
- c) A fondos: cumpliendo las condiciones generales de patios.

6. Vuelos:

- a) Cuerpos abiertos: $<7\%$ del ancho de la calle o máximo de 1,1 m.
- b) Cuerpos cerrados: prohibido.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- Residencial: Sin limitación
- Terciario: Sin limitación
- Industrial: Categorías 1 y 2 en las situaciones permitidas.
- Equipamientos: Usos Docente, Social y Polivalente.

Usos prohibidos:

- Resto

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.5 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Zona 2. Extensión de casco

Definición

Corresponde esta zona a las manzanas que con una mezcla de usos residenciales, pequeña industria, talleres y almacenes en edificios con variada tipología, van ubicándose alrededor del casco urbano y la que con esta ordenanza se zonifica.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

- a) Manzana cerrada
- b) Edificación exenta

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

- a) Número máximo de plantas: ≤ 3 .
- b) Altura máxima: $\leq 10,50$ m.
- c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .
- d) Altura mínima: ≥ 3 m.

2. Longitud de fondos:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: ≤ 14 m.

3. Ocupación de la edificación:

- a) En planta baja: sin limitación.

- b) En plantas altas: cumpliendo las condiciones de altura y fondos.
- 4. Valores de la parcela edificable:
 - a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
 - b) Superficie mínima: sin limitación.
 - c) Edificabilidad: cumpliendo las condiciones de altura y fondos.
- 5. Retranqueos de la edificación:
 - a) A fachada: sin limitación
 - b) A linderos: sin limitación
 - c) A fondos: cumpliendo las condiciones generales de patios.
- 6. Vuelos:
 - a) Cuerpos abiertos: $< 7\%$ del ancho de la calle o máximo de 1,1 m.
 - b) Cuerpos cerrados: prohibido.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

-Residencial: Sin limitación. En edificaciones industriales se permiten dos viviendas por industria.

-Terciario: Sin limitación.

-Industrial: Categorías 1 a 4 en las situaciones permitidas.

-Equipamientos: Usos Docente, Social, Deportivo y Polivalente.

Usos prohibidos:

-Resto

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las construcciones deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, en cuanto al tratamiento de tejados, materiales de fachadas, tratamiento de medianeras, revocos y colores, prescripción que deberá cuidarse de forma especial para las edificaciones industriales en las tachadas que den a vías públicas y medianeras que se divisen desde las mismas.

Zona 3.1 Vivienda Unifamiliar Aislada

Definición

Es la situada en parcela exclusiva para cada vivienda, en edificación aislada o pareada según las condiciones de retranqueos de la edificación de la presente Zona.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

a) Edificación exenta

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

- a) Número máximo de plantas: ≤ 2 .
- b) Altura máxima: $\leq 7,5$ m.
- c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .
- d) Altura mínima: ≥ 3 m.

2. Longitud de fondos:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: sin limitación.

3. Ocupación de la edificación:

- a) En planta baja: $\leq 60\%$.
- b) En plantas altas: $\leq 60\%$.

4. Valores de la parcela edificable:

- a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
- b) Superficie mínima: 600 m^2 .
- c) Edificabilidad: cumpliendo las condiciones de altura y ocupación.

5. Retranqueos de la edificación:

- a) A fachada: ≥ 3 m.
- b) A linderos: ≥ 3 m.
- c) A fondos: ≥ 3 m.
- d) A otros edificios: con huecos $\geq 2/3$ h (altura edificación); sin huecos $\geq 1/2$ h.

e) Podrá adosarse a un lindero para formar edificación pareada cuando exista compromiso notarial con el colindante para que proceda de la misma forma, las edificaciones respondan a un proyecto conjunto.

6. Vuelos:

- a) Cuerpos abiertos: sin limitación sobre espacio privado.

b) Cuerpos cerrados: sin limitación sobre espacio privado.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

-Residencial: vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos:

-Resto

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las construcciones deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, en cuanto al tratamiento de tejados, materiales de fachadas, tratamiento de medianeras, revocos y colores, prescripción que deberá cuidarse de forma especial para medianeras que se divisen desde las vías públicas.

Cerramiento de parcelas

Todos las parcelas deberán estar cerrados hasta 2,50 metros de altura, ejecutando el cerramiento con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación, tales como ladrillos, bloques de hormigón o paneles prefabricados, y, en todo caso, con acabado enlucido, debiendo mantenerse en estas condiciones. También podrá realizarse con cerramiento metálico a base de verja calada y de material ligero, o combinando éste con zócalos macizos, todo ello con características estéticas similares a las del entorno, de manera que el resultado guarde un mismo criterio de acabado e imagen de calidad. Junto al cerramiento de la parcela, y por su lado inmediato interior, podrán plantarse especies arbóreas para formación barrera de una pantalla vegetal. Esta vegetación deberá conservarse en todo momento en las debidas condiciones de mantenimiento, cuidado y limpieza. El Ayuntamiento podrá dictar a estos efectos las órdenes de ejecución que sean necesarias.

Zona 3.2 Vivienda Unifamiliar adosada a linderos

Definición

Es la situada en parcela exclusiva para cada vivienda, en edificación aislada o adosada a linderos según las condiciones de retranqueos de la edificación de la presente Zona.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

a) Edificación exenta

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: ≤ 2 .

b) Altura máxima: $\leq 7,5$ m.

c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .

d) Altura mínima: ≥ 3 m.

2. Longitud de fondos:

a) En planta baja: sin limitación.

b) En plantas altas: sin limitación.

3. Ocupación de la edificación:

a) En planta baja: $\leq 60\%$.

b) En plantas altas: $\leq 60\%$.

4. Valores de la parcela edificable:

a) Longitud a calle: ≥ 5 m.

b) Superficie mínima: 200 m².

c) Edificabilidad: cumpliendo las condiciones de altura y ocupación.

5. Retranqueos de la edificación:

a) A fachada: el frente de parcela puede estar sobre la alineación definida pudiendo abarcar o no todo el frente de la parcela o retranquearse en todo o en parte un mínimo de 3,00 metros de dicha alineación.

b) A linderos: sin limitación.

c) A fondos: sin limitación.

d) A otros edificios: sin limitación.

6. Vuelos:

a) Cuerpos abiertos: sin limitación sobre espacio privado.

b) Cuerpos cerrados: sin limitación sobre espacio privado.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

-Residencial: vivienda unifamiliar.

Usos prohibidos:

-Resto

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las construcciones deberán ajustarse al estilo general tradicional de la población, en cuanto al tratamiento de tejados, materiales de fachadas, tratamiento de medianeras, revocos y colores, prescripción que deberá cuidarse de forma especial para medianeras que se divisen desde las vías públicas.

Cerramiento de parcelas

Todos las parcelas deberán estar cerrados hasta 2,50 metros de altura, ejecutando el cerramiento con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación, tales como ladrillos, bloques de hormigón o paneles prefabricados, y, en todo caso, con acabado enlucido, debiendo mantenerse en estas condiciones. También podrá realizarse con cerramiento metálico a base de verja calada y de material ligero, o combinando éste con zócalos macizos, todo ello con características estéticas similares a las del entorno, de manera que el resultado guarde un mismo criterio de acabado e imagen de calidad. Junto al cerramiento de la parcela, y por su lado inmediato interior, podrán plantarse especies arbóreas para formación barrera de una pantalla vegetal. Esta vegetación deberá conservarse en todo momento en las debidas condiciones de mantenimiento, cuidado y limpieza. El Ayuntamiento podrá dictar a estos efectos las órdenes de ejecución que sean necesarias.

Zona 4.1 Industrial en Polígono

Definición

Corresponde a las parcelas de un polígono industrial situado en las proximidades del casco urbano, en una franja situada entre la carretera N-234 Sagunto-Burgos, que le proporciona su acceso principal y la autovía mudéjar A-23.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

a) Edificación exenta

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

- a) Número máximo de plantas: ≤ 3 .
- b) Altura máxima: $\leq 10,50$ m.
- c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .
- d) Altura mínima: ≥ 3 m.
- e) Otras limitaciones:

-La altura máxima de cumbrera será ≤ 3 m por encima de la altura máxima.

-Se permite la construcción de entreplanta con las determinaciones que se establecen en éstas NNUU.

-La altura máxima total prevista sólo puede sobrepasarse por los elementos o instalaciones necesarios, como chimeneas, torres de recuperación, silos, depósitos por gravedad y otras similares, quedando condicionado a que por sus características sea realmente preciso realizarlas y ello sirva directa e inmediatamente al fin industrial que se pretende implantar o a la actividad que se ejerza, deberán situarse en la parte central de la parcela y su altura no excederá de los planos teóricos a 45° de elevación referidos a las cornisas exteriores de los bloques periféricos, y hasta el límite que se considere técnicamente aceptable en cada caso para evitar distorsiones estéticas.

2. Longitud de fondos:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: sin limitación.

3. Ocupación de la edificación:

- a) En planta baja: $\leq 50\%$.
- b) En plantas altas: $\leq 50\%$.

4. Valores de la parcela edificable:

- a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
- b) Superficie mínima: 500 m^2 en las que se inscriba un diámetro mínimo de 12 m.
- c) Edificabilidad: $0,5 \text{ m}^2$ de forjado/ m^2 de parcela neta, y en todos los casos ésta será la edificabilidad total, por todos los usos a que se destinen todos los edificios a construir en cada parcela, y será igual a la suma de las edificaciones parciales de cada uso distinto

5. Retranqueos de la edificación:

- a) A fachada: ≥ 3 m.
- b) A linderos: ≥ 3 m.
- c) A fondos: ≥ 3 m.
- d) A otros edificios: con huecos $\geq 2/3$ h (altura edificación); sin huecos $\geq 1/2$ h.

6. Vuelos:

- a) Cuerpos abiertos: sin limitación sobre espacio privado.
- b) Cuerpos cerrados: sin limitación sobre espacio privado.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

a) Uso permitido global: Industrial, Almacén.

b) Usos compatibles:

-Terciario: Locales comerciales, en edificio exclusivo en la parcela o en edificio industrial, no pudiendo exceder en este caso el uso comercial del 30 por 100 de la superficie construida para el uso principal. Oficinas, en edificio o conjunto industrial, no pudiendo exceder el uso de oficinas del 15 por 100 de la superficie construida para el uso principal.

-Dotacional: Dotaciones sólo en edificio exclusivo, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a las categorías de infraestructuras.

-Aparcamiento.

c) Usos prohibidos:

-Residencial: Uso absolutamente prohibido. No obstante, en disposición múltiple y emplazada independientemente del edificio que alberga la industria, se permite la construcción de una vivienda con destino a vigilantes y portería que en ningún caso podrá arrendarse o venderse con independencia de la nave a la que sirve. En todos estos casos tendrá una superficie total edificada de 200 m² útiles por cada parcela, no pudiendo exceder este uso del 10 por 100 de la superficie construida para el uso característico. Estas viviendas se registrarán por lo dispuesto en estas normas urbanísticas y demás normativa aplicable.

-Resto.

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las fachadas de las plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del conjunto del edificio y se tratarán con los mismos materiales y tonalidades de colores. En concreto queda prohibido lo siguiente: - Colocación vertical en todo el cerramiento perimetral a base de chapa. - Dejar sin enlucir y pintar los cerramientos exteriores cuando no se utilicen materiales adecuados (como los hidrófugos o similares).

Las construcciones complementarias adosadas a la principal deberán cumplir los mismos requisitos de tipología, condiciones estéticas, materiales. Respetando las determinaciones establecidas en estas ordenanzas reguladoras y en las demás disposiciones aplicables la composición será libre. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos del fondo y los laterales o medianeros cuando queden vistos, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética de conjunto. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano. Las áreas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las áreas de retanqueo convenientemente ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósito de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Carteles y vallas publicitarias: No tendrán el carácter de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios, cuyas dimensiones se ajustarán a las exigencias de funcionamiento de la actividad. Se podrán autorizar carteles y vallas publicitarias hasta una altura máxima de 5 m y con unas dimensiones máximas de 3 × 8 m. Protecciones: Las ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas, de una altura de un metro como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrán huecos cuya anchura supere los doce centímetros ni ranuras a ras del suelo que superen los cinco centímetros; cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Medianeras: Se entiende por medianera la pared lateral, límite entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces, de ventilación o pequeños patios de carácter mancomunado o no. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa puedan surgir medianeras al descubierto éstas deberán tratarse con los mismos materiales de una fachada interior u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la presencia de aperturas como si de una fachada se tratase y debiendo pintarse o revestirse adecuadamente si no son de materiales noble.

Condiciones de aparcamiento

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, de la superficie destinada a aparcamientos que se determina en estas ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie se tomará para el cálculo de ésta el total de la parcela. En todos los proyectos de edificación se preverá un mínimo de un aparcamiento de vehículos por cada 200 m² de edificación, que deberá situarse en el interior de cada parcela. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes; en superficie de los espacios libres de la parcela, en planta baja e inferiores a la baja, o bajo los espacios libres privados. Se exceptúa de esta obligación a los edificios menores de 200 m² edificados.

Instalaciones obligatorias y complementarias

Todo edificio deberá tener en su interior servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y aguas sucias con conexión a la red general de evacuación. Será obligatoria la construcción a cargo del propietario de una arqueta de registro previa a la conexión a la red de alcantarillado. Esta arqueta de registro tendrá libre acceso desde el exterior del recinto privado, de tal forma que permita en todo momento la inspección de los vertidos, toma de muestras y medición de caudales. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, debiendo estar enterradas o integradas a las edificaciones, salvo justificación documentada de ser imposible su instalación de este modo en el proyecto de actividad y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004).

Servidumbres urbanas e instalaciones

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo soportes, señales y cualquier otro tipo de elementos al servicio de la población, sin perjuicio de la parte que deban asumir según la reglamentación aplicable las empresas explotadoras de servicios. Toda clase de instalaciones, evacuación de humos y chimeneas para gases, vapores, nieblas, polvo, humos y agentes físicos, así como las conducciones, y desagües, maquinarias, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc. Chimeneas, campanas y extractores: Deberán describirse minuciosamente, detallando ubicación, trayecto y punto final de vertido u otro sistema de eliminación.

Obras de reforma y conservación

En edificación en línea y que no estén fuera de ordenación se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas como las obras de fachada, distribución interior y estructural o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta. En edificios fuera de ordenación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal vigente. Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la autoridad municipal. Se obliga a los propietarios en cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Cerramiento de parcelas

Todos las parcelas deberán estar cerrados hasta 2,50 metros de altura, ejecutando el cerramiento hasta la altura de un metro con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación, tales como ladrillos, bloques de hormigón o paneles prefabricados, y, en todo caso, con acabado enlucido, debiendo mantenerse en estas condiciones. El resto hasta los dos metros cincuenta centímetros podrá ser con cerramiento metálico a base de verja calada y de material ligero (este cerramiento es obligatorio en la fachada), con características estéticas similares a las del entorno, de manera que el resultado guarde un mismo criterio de acabado e imagen de calidad. Junto al cerramiento de la parcela, y por su lado inmediato interior, podrán plantarse especies arbóreas para formación barrera de una pantalla vegetal. Esta vegetación deberá conservarse en todo momento en las debidas condiciones de mantenimiento, cuidado y limpieza. El Ayuntamiento podrá dictar a estos efectos las órdenes de ejecución que sean necesarias.

Zona 4.2 Industrial en casco

Definición

Corresponde a las parcelas de uso industrial o productivo situadas en el límite del suelo urbano e integradas en el tejido urbano.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

a) Edificación exenta

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: ≤ 3 .

b) Altura máxima: $\leq 10,50$ m.

c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .

d) Altura mínima: ≥ 3 m.

e) Otras limitaciones:

-La altura máxima de cumbrera será ≤ 3 m por encima de la altura máxima.

-Se permite la construcción de entreplanta con las determinaciones que se establecen en éstas NNUU.

-La altura máxima total prevista sólo puede sobrepasarse por los elementos o instalaciones necesarios, como chimeneas, torres de recuperación, silos, depósitos por gravedad y otras similares, quedando condicionado a que por sus características sea realmente preciso realizarlas y ello sirva directa e inmediatamente al fin industrial que se pretende implantar o a la actividad que se ejerza, deberán situarse en la parte central de la parcela y su altura no excederá de los planos teóricos a 45° de elevación referidos a las cornisas exteriores de los bloques periféricos, y hasta el límite que se considere técnicamente aceptable en cada caso para evitar distorsiones estéticas.

2. Longitud de fondos:

- a) En planta baja: sin limitación.
- b) En plantas altas: sin limitación.

3. Ocupación de la edificación:

- a) En planta baja: sin limitación
- b) En plantas altas: sin limitación

4. Valores de la parcela edificable:

- a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
- b) Superficie mínima: 500 m² en las que se inscriba un diámetro mínimo de 12 m.

c) Edificabilidad: 1 m² de forjado/m² de parcela neta, y en todos los casos ésta será la edificabilidad total, por todos los usos a que se destinen todos los edificios a construir en cada parcela, y será igual a la suma de las edificaciones parciales de cada uso distinto

5. Retranqueos de la edificación:

- a) A fachada: sin limitación
- b) A linderos: sin limitación
- c) A fondos: sin limitación
- d) A otros edificios: con huecos $\geq 2/3$ h (altura edificación); sin huecos $\geq 1/2$ h.

6. Vuelos:

- a) Cuerpos abiertos: prohibido sobre espacio público, sin limitación sobre espacio privado.
- b) Cuerpos cerrados: prohibido sobre espacio público, sin limitación sobre espacio privado.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- a) Uso permitido global: Industrial, Almacén.
- b) Usos compatibles:

-Terciario: Locales comerciales, en edificio exclusivo en la parcela o en edificio industrial, no pudiendo exceder en este caso el uso comercial del 30 por 100 de la superficie construida para el uso principal. Oficinas, en edificio o conjunto industrial, no pudiendo exceder el uso de oficinas del 15 por 100 de la superficie construida para el uso principal.

-Dotacional: Dotaciones sólo en edificio exclusivo, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a las categorías de infraestructuras.

-Aparcamiento.

c) Usos prohibidos:

-Residencial: Uso absolutamente prohibido. No obstante, en disposición múltiple y emplazada independientemente del edificio que alberga la industria, se permite la construcción de una vivienda con destino a vigilantes y portería que en ningún caso podrá arrendarse o venderse con independencia de la nave a la que sirve. En todos estos casos tendrá una superficie total edificada de 200 m² útiles por cada parcela, no pudiendo exceder este uso del 10 por 100 de la superficie construida para el uso característico. Estas viviendas se regirán por lo dispuesto en estas normas urbanísticas y demás normativa aplicable.

-Resto.

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las fachadas de las plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del conjunto del edificio y se tratarán con los mismos materiales y tonalidades de colores. En concreto queda prohibido lo siguiente: - Colocación vertical en todo el cerramiento perimetral a base de chapa. - Dejar sin enlucir y pintar los cerramientos exteriores cuando no se utilicen materiales adecuados (como los hidrófugos o similares).

Las construcciones complementarias adosadas a la principal deberán cumplir los mismos requisitos de tipología, condiciones estéticas, materiales. Respetando las determinaciones establecidas en estas ordenanzas reguladoras y en las demás disposiciones aplicables la composición será libre. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos del fondo y los laterales o medianeros cuando queden vistos, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética de

conjunto. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano. Las áreas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las áreas de retranqueo convenientemente ajardinadas. Queda terminantemente prohibida la utilización de estos espacios como depósito de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

Carteles y vallas publicitarias: No tendrán el carácter de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios, cuyas dimensiones se ajustarán a las exigencias de funcionamiento de la actividad. Se podrán autorizar carteles y vallas publicitarias hasta una altura máxima de 5 m y con unas dimensiones máximas de 3 × 8 m. **Protecciones:** Las ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas, de una altura de un metro como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrán huecos cuya anchura supere los doce centímetros ni ranuras a ras del suelo que superen los cinco centímetros; cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Medianeras: Se entiende por medianera la pared lateral, límite entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces, de ventilación o pequeños patios de carácter mancomunado o no. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa puedan surgir medianeras al descubierto éstas deberán tratarse con los mismos materiales de una fachada interior u, optativamente, retirarse la medida necesaria para permitir la presencia de aperturas como si de una fachada se tratase y debiendo pintarse o revestirse adecuadamente si no son de materiales noble.

Condiciones de aparcamiento

Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, de la superficie destinada a aparcamientos que se determina en estas ordenanzas para cada uso. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie se tomará para el cálculo de ésta el total de la parcela. En todos los proyectos de edificación se preverá un mínimo de un aparcamiento de vehículos por cada 200 m² de edificación, que deberá situarse en el interior de cada parcela. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes; en superficie de los espacios libres de la parcela, en planta baja e inferiores a la baja, o bajo los espacios libres privados. Se exceptúa de esta obligación a los edificios menores de 200 m² edificados.

Instalaciones obligatorias y complementarias

Todo edificio deberá tener en su interior servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y aguas sucias con conexión a la red general de evacuación. Será obligatoria la construcción a cargo del propietario de una arqueta de registro previa a la conexión a la red de alcantarillado. Esta arqueta de registro tendrá libre acceso desde el exterior del recinto privado, de tal forma que permita en todo momento la inspección de los vertidos, toma de muestras y medición de caudales. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, debiendo estar enterradas o integradas a las edificaciones, salvo justificación documentada de ser imposible su instalación de este modo en el proyecto de actividad y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004).

Servidumbres urbanas e instalaciones

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo soportes, señales y cualquier otro tipo de elementos al servicio de la población, sin perjuicio de la parte que deban asumir según la reglamentación aplicable las empresas explotadoras de servicios. Toda clase de instalaciones, evacuación de humos y chimeneas para gases, vapores, nieblas, polvo, humos y agentes físicos, así como las conducciones, y desagües, maquinarias, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc. Chimeneas, campanas y extractores: Deberán describirse minuciosamente, detallando ubicación, trayecto y punto final de vertido u otro sistema de eliminación.

Obras de reforma y conservación

En edificación en línea y que no estén fuera de ordenación se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas como las obras de fachada, distribución interior y estructural o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta. En edificios fuera de ordenación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el planeamiento urbanístico municipal vigente. Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la autoridad municipal. Se obliga a

los propietarios en cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

Cerramiento de parcelas

Todos las parcelas deberán estar cerradas hasta 2,50 metros de altura en caso de edificación exenta, ejecutando el cerramiento en toda su altura con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación, tales como ladrillos, bloques de hormigón o paneles prefabricados, y, en todo caso, con acabado enlucido, debiendo mantenerse en estas condiciones. Junto al cerramiento de la parcela, y por su lado inmediato interior, podrán plantarse especies arbóreas para formación barrera de una pantalla vegetal. Esta vegetación deberá conservarse en todo momento en las debidas condiciones de mantenimiento, cuidado y limpieza. El Ayuntamiento podrá dictar a estos efectos las órdenes de ejecución que sean necesarias.

Zona 5. Equipamientos

Ámbito de aplicación

Corresponden las parcelas destinadas a servicios e instalaciones que tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales y las que regulan zonas destinadas a usos generales de la población. Su actuación habrá de autorizarse por el Ayuntamiento, que emitirá el preceptivo informe sobre el proyecto que preceptivamente debe presentarse.

Se distinguen los siguientes usos:

a) Docente.

Aquel que comprende las actividades destinada a la formación intelectual escolar, universitaria y académica de las personas.

b) Cultural.

Aquel que comprende las actividades culturales.

c) Religioso.

Aquel que comprende las actividades religiosas.

d) Sanitario.

Aquel que comprende las actividades sanitarias.

e) Social.

Aquel que comprende las actividades destinada a la prestación de servicios y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.

f) Deportivo.

Aquel uso que comprende las actividades destinada al deporte en locales o recintos concretos

g) Polivalente.

Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del planeamiento municipal se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales.

Tipología de la edificación

Tipologías permitidas:

a) Se regularán por la misma tipología que en las de las zonas de la manzana donde queden ubicadas, salvo en actividades sanitarias y religiosas que se regulará por la tipología de Bloque exento.

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:

a) Número máximo de plantas: ≤ 3 .

b) Altura máxima: $\leq 10,50$ m,

c) Número mínimo de plantas: ≥ 1 .

d) Altura mínima: ≥ 3 m.

e) Otras limitaciones:

-En Uso religioso no hay limitación de altura máxima.

-La altura máxima de cumbrera será ≤ 3 m por encima de la altura máxima.

-Se permite la construcción de entreplanta con las determinaciones que se establecen en éstas NNUU.

-La altura máxima total prevista sólo puede sobrepasarse por los elementos o instalaciones necesarios, como chimeneas, torres de recuperación, silos, depósitos por gravedad y otras similares, quedando condicionado a que por sus características sea realmente preciso realizarlas y ello sirva directa e inmediatamente al fin industrial que se pretende implantar o a la actividad que se ejerza, deberán situarse en la parte central de la parcela y su altura no excederá de los planos teóricos a 45° de elevación referidos a las cornisas exteriores de los bloques periféricos, y hasta el límite que se considere técnicamente aceptable en cada caso para evitar distorsiones estéticas.

2. Longitud de fondos:

a) En planta baja: sin limitación.

b) En plantas altas: sin limitación.

3. Ocupación de la edificación:
 - a) En planta baja: sin limitación
 - b) En plantas altas: sin limitación
4. Valores de la parcela edificable:
 - a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
 - b) Superficie mínima: sin limitación
 - c) Edificabilidad:
 - Sin limitación en uso
 - $0,67 \text{ m}^2$ de forjado/ m^2 de parcela neta en Uso docente y Uso cultural.
 - 2 m^2 de forjado/ m^2 de parcela neta en Uso sanitario.
 - $0,77 \text{ m}^2$ de forjado/ m^2 de parcela neta en Uso religioso.
 - En restantes Usos, limitados por la ocupación y altura.
5. Retranqueos de la edificación:
 - a) A fachada: sin limitación.
 - b) A linderos: sin limitación.
 - c) A fondos: sin limitación.
 - d) A otros edificios: con huecos $\geq 2/3$ h (altura edificación); sin huecos $\geq 1/2$ h.
6. Vuelos:
 - a) Cuerpos abiertos: $<7\%$ del ancho de la calle o máximo de $1,1$ m.
 - b) Cuerpos cerrados: prohibido.

Condiciones de uso

Se permiten los siguientes usos:

- a) Uso permitido global:

-Uso Equipamiento.

- b) Usos compatibles:

-Uso Residencial correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m^2 y ubicada sólo en Planta Baja.

-Uso terciario:

·Oficinas relacionadas con el Uso de Equipamiento desarrollado.

·Hostelería: al servicio de la instalación.

- c) Usos prohibidos:

-Resto

Condiciones de higiene y calidad

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones estéticas

Las condiciones de volumen se regularán por el Capítulo 3.5 de estas Normas Urbanísticas de acuerdo con la tipología que se adopta para la edificación.

Condiciones de aparcamiento

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 20 m^2 construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.

Cerramiento de parcelas

En caso de tipología de Bloque exento, todas las parcelas deberán estar cerrados hasta $2,00$ metros de altura, ejecutando el cerramiento hasta la altura de un metro con materiales y espesores adecuados para asegurar su solidez y buen estado de conservación, tales como ladrillos, bloques de hormigón o paneles prefabricados, y, en todo caso, con acabado enlucido, debiendo mantenerse en estas condiciones. El resto hasta los dos metros podrá ser con cerramiento metálico a base de verja calada y de material ligero (este cerramiento es obligatorio en la fachada), con características estéticas similares a las del entorno, de manera que el resultado guarde un mismo criterio de acabado e imagen de calidad. Junto al cerramiento de la parcela, y por su lado inmediato interior, podrán plantarse especies arbóreas para formación barrera de una pantalla vegetal. Esta vegetación deberá conservarse en todo momento en las debidas condiciones de mantenimiento, cuidado y limpieza. El Ayuntamiento podrá dictar a estos efectos las órdenes de ejecución que sean necesarias.

Zona 6. Espacios libres y zonas verdes

Ámbito de aplicación

Corresponden a las parcelas destinadas a Espacios Libres y Zonas verdes de titularidad pública señalada en los planos de ordenación con su trama correspondiente.

Actuación

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resol-

viendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos.

Espacio reservado a viales

En la parcelas destinadas a Espacios libres y zonas verdes se establecen unas alineaciones que indican un espacio reservado a viales que se desarrollará en próximas revisiones del Plan General, por lo que la edificación permitida en este tipo de suelo no podrá ocupar dicho espacio reservado a viales.

Condiciones de dimensión y forma

1. Altura de la edificación:
 - a) Número máximo de plantas: 1.
 - b) Altura máxima: ≤ 4 m.
 - c) Número mínimo de plantas: 1.
 - d) Altura mínima: ≥ 3 m.
2. Longitud de fondos:
 - a) En planta baja: sin limitación.
 - b) En plantas altas: -
3. Ocupación de la edificación:
 - a) En planta baja: $\leq 1\%$ de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1% de espacio abierto para el mismo uso.
 - b) En plantas altas: -
4. Valores de la parcela edificable:
 - a) Longitud a calle: ≥ 5 m.
 - b) Superficie mínima: sin limitación.
 - c) Edificabilidad: cumpliendo las condiciones de altura y ocupación de la edificación.
5. Retranqueos de la edificación:
 - a) A fachada: ≥ 3 m
 - b) A linderos: ≥ 3 m
 - c) A fondos: ≥ 3 m
6. Vuelos:
 - a) Cuerpos abiertos: prohibidos.
 - b) Cuerpos cerrados: prohibidos.

Condiciones de uso

Estos espacios quedarán destinados para el esparcimiento y recreo de la población,

a) Usos permitidos:

-Residencial: Vivienda para guardería de la zona cuando sea absolutamente necesaria de la zona.

-Terciario:

-Comercial: Solo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, plantas y tabacos.

-Kioscos de bebidas y música.

-Oficinas: Pequeñas oficinas vinculadas al servicio propio del parque o jardín.

-Almacenes: Pequeñas casetas para útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseos.

-Equipamiento: Usos Cultural y Deportivo al aire libre.

b) Usos prohibidos:

-Resto

Condiciones estéticas

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres públicos sólo podrá hacerse con elementos de altura máxima de 0,50 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

Zona 7. Espacios libre privado

Ámbito de aplicación

Corresponden a las parcelas destinadas a Espacios Libres en patios de manzana señalada en los planos de ordenación con su trama correspondiente.

Actuación

Estos espacios son de titularidad privada con la obligación de conservarlos por cuenta de los propietarios.

Condiciones de uso

a) Uso permitido global:

Estos espacios quedarán destinados usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

b) Usos prohibidos: Todo tipo de edificaciones.

Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres privados a vía pública sólo podrá hacerse con elementos opacos de 2 metros de altura.

Reserva de terrenos

Existe una reserva de terrenos prevista para la futura construcción de viales grafiada en los planos de ordenación del suelo urbano donde no se permite ningún tipo de construcción.

Cuadro resumen de las Normas Zonales

CUADRO RESUMEN NORMAS ZONALES										
Tipología, Condiciones de dimensión y forma y Condiciones de uso										
		ZONA1	ZONA 2	ZONA 3.1	ZONA 3.2	ZONA 4.1	ZONA 4.2	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7
		CASCO HISTÓRICO	EXTENSION DE CASCO	VIVIENDA UNIF. AISLADA	VIVIENDA UNIF. ADOSADA A LINDEROS	INDUSTRIAL EN POLÍGONO	INDUSTRIA EN CASCO	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	ESPACIO LIBRE PRIVADO
0. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Manzana compacta	A	P	P	P	P	P	AL	-	-
	Manzana cerrada	A	A	P	P	P	P	AL	-	-
	Edificación abierta	P	A	A	A	A	A	AL	-	-
1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Maxima	Nº de plantas	≤ 3	≤ 3	≤ 2	≤ 2	≤ 3*	≤ 3*	≤ 3*	1
		Altura	≤ 10,50 m	≤ 10,5 m	≤ 7,5 m	≤ 7,5 m	≤ 10,50 m*	≤ 10,50 m*	≤ 10,50 m*	≤ 4 m
	Minima	Nº de plantas	≥ 1	≥ 1	≥ 1	≥ 1	≥ 1*	≥ 1*	≥ 1*	1
		Altura	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m	≥ 3 m*	≥ 3 m*	≥ 3 m*	≥ 3 m
2. LONGITUD DE FONDOS	Planta baja	SL	SL	SL	SL	SL	SL	SL	SL	-
	Plantas altas	≤ 14 m	≤ 14 m	SL	SL	SL	SL	SL	-	-
3. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Planta baja	SL	SL	≤ 60%	≤ 60%	≤ 50%	≤ 50%	SL	≤ 1%*	-
	Plantas altas	CAF	CAF	≤ 60%	≤ 60%	≤ 50%	≤ 50%	SL	-	-
4. VALORES DE LA PARCELA EDIFICABLE	Longitud a calle	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	≥ 5 m	-
	Superficie mínima	SL	SL	600 m²	200 m²	500 m²*	500 m²*	SL	SL	-
	Edificabilidad (m²t / m²s _{neto})	CAF	CAF	CAF	CAF	0,5	1	0,67 Ed-Ec 2 Es 0,77 Er CAF resto	CAF	-
5. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN	A fachada	ADO	SL	≥ 3 m	SL*	≥ 3 m	SL	SL	≥ 3 m	-
	A linderos	ADO	SL	≥ 3 m*	SL	≥ 3 m	SL	SL	≥ 3 m	-
	A fondo	CP	CP	≥ 3 m	SL	≥ 3 m	SL	SL	≥ 3 m	-
	A otros edificios	-	-	≥ 2/3 H ó sin huecos ≥ 1/2 H	SL	≥ 2/3 H ó sin huecos ≥ 1/2 H	≥ 2/3 H ó sin huecos ≥ 1/2 H	≥ 2/3 H ó sin huecos ≥ 1/2 H	-	-
6. VUELOS	Cuerpos abiertos	≤ 7% s/C ó ≤ 1,10 m	≤ 7% s/C ó ≤ 1,10 m	SL	SL	SL	Pp	≤ 7% s/C ó ≤ 1,10 m	P	-
	Cuerpos cerrados	P	P	SL	SL	SL	Pp	P	P	-
USOS	Permitidos	R, T, I12, Ed, Ec, Er, Es, Eso, Ep	R, T, I, E	U	U	I*, AI*	I, AI*	E*	R*, T*, Ec-Edp aire libre	Ag*
	Prohibidos	Resto	Resto	Resto	Resto	Resto*	Resto*	Resto	Resto	Resto
Observaciones relativas a Condiciones de Dimensión y forma:						Observaciones relativas a Condiciones Uso:				
-A: admitido						-R: residencial sin limitación				
-AL: admitido con las limitaciones de la Norma Zonal						-U: vivienda unifamiliar				
- ADO: adosada						- T: terciario sin limitación				

- C: ancho de la calle (m)	- I: industrial si limitación
- CAF: cumpliendo las condiciones de altura, fondos y ocupación.	- I12: industrial categorías 1 y 2
- CG: cumpliendo las condiciones generales	- E: equipamiento sin limitación
- CP: cumpliendo las condiciones generales de patios	- Ed: equipamiento docente
- P: prohibido	- Ec: equipamiento cultural
- Pp: prohibido sobre espacio público, sin limitación sobre espacio privado.	- Er: equipamiento religioso
- S: superficie de la parcela	- Es: equipamiento sanitario
- SL: sin limitación	- Eso: equipamiento social
- H: altura de la edificación	- Ep: equipamiento polivalente
- *: ver otras limitaciones en la Norma Zonal	- Edp: equipamiento deportivo
	- Al: almacén
	- Ag: uso agrario

Art.147.- Condiciones específicas en suelo urbano no consolidado.

Se desarrollará conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación determinado para cada Unidad de Ejecución.

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art.148.- Régimen del suelo no urbanizable

En el régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable será el establecido en los artículos 30 a 32 de la LUAr.

Definición

Según el art. 17 LUAr tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Limitaciones

En este tipo de suelo no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto establecido en el artículo 5.1.8 de estas NNUU.

1. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Clasificación

1. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNU-G).

Comprende el suelo no urbanizable que no está protegido de forma especial, básicamente está compuesto por uso agrícola, a los cuales es de aplicación el régimen general de usos.

2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNU-E/EN).

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Montes de Utilidad Pública (SNU-E/EN MP)

Los montes son los terrenos sobre los que vegetan, de forma espontánea o mediante siembra o plantación, especies forestales arbóreas, arbustivas, dematorral o herbáceas que cumplan o puedan cumplir funciones protectoras, ambientales, económicas, culturales, recreativas o paisajísticas, según el art. 6 de la Ley 15/2006 de Montes de Aragón.

Al noroeste del término municipal se encuentra el Monte de Utilidad Pública denominado "Arenas y Barcolosa", número de monte T-000091, clasificándose como suelo no urbanizable especial según el art. 33 de la Ley 15/2006 de Montes de Aragón.

b) Red Natura 2000 (SNU-E/EN RN)

Estos espacios establecidos quedan incluidos dentro de la Red Natura 2000, junto con la Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs). Esta Red, fue creada como una de las herramientas de aplicación de la Políti-

ca Común en materia de Medio Ambiente. Fue creada por la Directiva 92/43CEE del Consejo en 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre. De acuerdo con dicha directiva, se define Hábitats Naturales como zonas terrestres o acuáticas diferenciadas por sus características geográficas, abióticas y bióticas

En el extremo suroriental del término se encuentra el Lugar de Importancia Comunitaria, LIC ES2420123 “Sierra Palomera” ocupando una reducida superficie de unas 0,66 Ha.

Además, existen cuatro Hábitats de Interés Comunitario, no siendo son prioritarios. Al noroeste del término municipal se encuentra el Habitat del tipo Junipero oxycedri – Quercetun rotundifoliae. Los tres Hábitats restantes corresponden a bosques de ribera, denominado Populion albae.

c) Ojos y Humedales (SNU-E/EN HU)

De acuerdo con el Decreto 204/2010 por el que se crea el Inventario de Humedales Singulares de Aragón, se clasifica como suelo no urbanizable especial el humedal “Ojos de Fuentes Claras” que se localiza junto a la carretera nacional 234 al norte del municipio, cercano al límite con el termino de El Poyo del Cid (Teruel) en la margen derecha del río Jiloca.

3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNU-E/EP).

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Protección de la agricultura del regarfa (SNU-E/EP RG)

- En el término se encuentra la vega del río Jiloca que alberga suelos con cultivos de regadío. Estos cultivos asociados al curso fluvial se protegen para favorecer su preservación.

4. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN SECTORIAL Y COMPLEMENTARIAS (SNU-E/ES).

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Protección Sistema Comunicaciones: Carreteras (SNU-E/ES SC-C)

- Conforme a la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y a la Ley 8/1998 de Carreteras de Aragón.

b) Protección Sistema Comunicaciones: Ferrocarriles (SNU-E/ES SC-F)

- El termino contiene una de ferrocarril sin electrificar por el que circulan trenes regionales diesel (TRD) de vía única. La estación más cercana es la de Caminreal-Ftes Claras situada en el término de Caminreal. Contienen dos recorridos, uno de Zaragoza-Teruel y otro

- Conforme a la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, el RD 2387/2004 sobre el reglamento del sector ferroviario y la Orden FOM/2230/2005 po la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

c) Protección Infraestructuras: Gaseoducto (SNU-E/ES SC-G)

- El término contiene una instalación enterrada de transporte de gaseoducto secundario entre Cella y Calamocha, de 14” de diámetro y enterrada a un mínimo de un metro de profundidad.

- Conforme a la Ley 34-1998 del Sector de Hidrocarburos y conforme al proyecto de ejecución de dicha instalación.

d) Protección Infraestructuras: Líneas Alta Tensión (SNU-E/ES SC-T)

- Conforme a la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico, el Real Decreto 1955/2000 sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y el Decreto 223/2008 sobre el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

e) Cauces Públicos, Ramblas y Zonas de Policía (SNU-E/ES CP)

Son los suelos situados sobre las vegas del rio Jiloca que atraviesa el término de norte a sur.

- Conforme al RDL 1/2001 de Ley de Aguas y al RD 849/1986 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla dicha ley.

5. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (SNU-E/EC).

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-E/EC YC)

- Corresponde a los suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos.

Parcelaciones Rústicas

1. En el Suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. La división o segregación de una finca rústica requerirá licencia municipal, y sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, entendiéndose por ésta la establecida en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de Mayo de 1958 (B.O. 18 de Junio), tanto en secano como en regadío, para cada uno de los grupos de municipios previstos en tanto no se desarrolle la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en ese aspecto.

3. No obstante, se permitirá la división o segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la segregación se solicita para establecer un uso autorizado por las Normas, y la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario.

c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinen a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente.

4. A la solicitud de Licencia se deberá acompañar un plano de emplazamiento, la determinación de la extensión superficial de la finca y su carácter de secano o regadío, certificación catastral de titularidad y plano de parcelario catastral actualizado.

5. La división, segregación o concentración de fincas rústicas no requerirá licencia urbanística cuando sea resultado de actuaciones promovidas o autorizadas por la Administración agraria, pero los titulares de las nuevas fincas deberán comunicar al Ayuntamiento los datos relativos a la llueva situación, tales como emplazamiento, extensión superficial y su carácter de secano o de regadío.

Condiciones generales de las parcelas

1. Salvo en las excepciones previstas en estas Normas y en usos de equipamiento, las edificaciones permitidas por las presentes Normas deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m², por lo que no se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación. En los casos de edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela. En los casos de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%.

2. Excepcionalmente se autorizan las edificaciones permitidas por las Normas sobre parcelas de regadío de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo (2.500 m²) cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas. No es aplicable esta excepción a las edificaciones vinculadas a usos de utilidad pública o interés social, para los cuales la parcela mínima será en todo caso de 10.000 m², con una ocupación máxima del suelo del 20%.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la aplicación de otras reglas sobre condiciones de la edificación, régimen de los usos, protección de determinados bienes y del medio ambiente, o no formación de núcleos de población, que se contengan en las presentes Normas o en otras disposiciones de general aplicación, que puedan conllevar la necesidad de disponer de superficies superiores a la parcela mínima para el ejercicio del derecho a la edificación.

4. La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa justificación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía y agua potable y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y cumplimiento será obligación del titular o usuario.

5. Los accesos desde carreteras y caminos vecinales cumplirán las Normas derivadas de los órganos competentes, respectivos (MOPU, Diputación General de Aragón, Diputación Provincial, etc...)

Condiciones generales de los usos

Clasificación

A efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones vinculadas a ellos, los usos permitidos en suelo no urbanizable se clasifican en:

1. Usos vinculados a explotaciones agropecuarias.

Comprende los usos agrícolas y ganaderos concordantes con la naturaleza del suelo.

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

3. Usos de utilidad o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

Comprende:

a) Los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima y otros factores no estén ligados a la tierra, pero requieran emplazarse en medio rural.

b) Los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en medio rural.

c) Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

d) Las instalaciones de fomento del turismo.

4. Uso de vivienda unifamiliar.

Vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto establecido en el artículo 5.1.8 de estas NNUU.

Usos vinculados a explotaciones agropecuarias

1. Son usos vinculados a explotaciones agropecuarias los usos agrícolas y ganaderos, tales como:

a) Cultivo agrícola de regadío.

b) Cultivo agrícola de secano.
 c) Praderas y pastizales
 d) Plantaciones forestales
 e) Obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas y la creación de praderas y pastizales.

Los usos agropecuarios señalados anteriormente estarán exentos de licencia urbanística, siempre que no afecten a espacios que las Normas declaren protegidos en función de sus características naturales, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que en cada caso procedan.

Requerirán por el contrario licencia urbanística que sólo podrá concederle de conformidad con las determinaciones de las Normas para cada tipo de suelo, la roturación de terrenos para aprovechamiento agrícola y la tala o descuaje de plantaciones arbóreas o arbustivas de carácter forestal, excepto en los viveros autorizados.

2. Son también usos agropecuarios sujetos a licencia urbanística las dependencias de la propia explotación tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación agraria de la que forman parte. Se consideran dependencias agropecuarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación para ser utilizados en ésta.

3. La distancia mínima entre las explotaciones ganaderas y los límites de Suelo Urbano o Urbanizable, así como la distancia mínima a otras explotaciones similares, será la regulada por los Anexos VI, VII y VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas o la normativa que la sustituya.

Además, se contemplará lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, sobre las granjas que incumplan distancias al suelo urbano, siendo indicadas en los planos de ordenación correspondientes.

Abajo se reproducen dichos Anexos.

ANEXO VI
Distancias mínimas a núcleos de población
 (metros)

Especie animal *	Núcleos de población (habitantes)			Viviendas diseminadas
	Menos de 500	De 500 a 3.000	Más 3.000	
Ovino/caprino	300	500	1.000	100
Vacuno	400	750	1.000	100
Equino	400	750	1.000	100
Porcino	1.000	1.000	1.500	150
Aves	500	1.000	1.500	100
Conejos	400	500	1.000	100
Animales peletería	400	500	1.000	100
Otras especies	500	750	1.500	150

* En las explotaciones mixtas, se aplicarán las distancias en función de la especie que resulte más restrictiva.

ANEXO VII
Distancias mínimas desde la instalación ganadera a
elementos relevantes del territorio

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
1. De los cerramientos de parcelas (o vallados), respecto al eje de caminos, y de los edificios respecto a linderos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, provincial.
2. A vías de comunicación.	50 metros a autopistas, autovías y ferrocarril y 25 metros a carreteras.
3. A cauces de agua, lechos de lagos y embalses.	35 metros, sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica sobre la zona de policía de cauces (100 metros).
4. A acequias y desagües de riego. Se excluyen acequias de obras elevadas sobre el nivel del suelo.	15 metros. Esta distancia mínima podrá reducirse a 5 metros, respecto a acequias cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada.
5. A captaciones de agua para abastecimiento público a poblaciones.	250 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados, aconsejen otra distancia superior.
6. A tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones.	15 metros, salvo que las condiciones hidrogeológicas de la zona, o informes técnicos cualificados aconsejen otra distancia superior.
7. A pozos, manantiales, etc., para otros usos distintos del abastecimiento a poblaciones.	35 metros, sin perjuicio del perímetro de protección de las aguas declaradas como minerales conforme a la legislación de Aguas y de Minas.
8. A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza.	200 metros.
9. A zonas de acuicultura.	100 metros.
10. A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y albergues turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña, y parques temáticos) y empresas de restauración.	500 metros.
11. A viviendas de turismo rural	300 metros.
12. A monumentos, conjuntos o edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico, o yacimientos arqueológicos.	Ver planeamiento urbanístico municipal o, en su defecto, 1.000 metros en el caso de bienes de interés cultural, y 500 metros en el resto.
13. A polígonos industriales, plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros.
14. A industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera, y a plantas de tratamiento de estiércoles.	500 metros.
15. A industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal.	1.000 metros.

ANEXO VIII**Distancias entre explotaciones o instalaciones ganaderas****Distancias entre explotaciones**

Especie	Metros
Avícola	500
Cunícola	500
Ovino (1)	100
Caprino (1)	100
Bovino (1)	100
Especies diferentes (2)	100

(1) En municipios situados en zonas desfavorecidas de montaña, las distancias entre explotaciones de ovino, caprino y bovino podrán reducirse hasta en un 50 por ciento.

(2) En el caso de explotaciones mixtas, no será exigible dicha distancia.

Distancias entre explotaciones de porcino (metros)

Capacidad (Plazas)		Grupo 1	Grupo 2	Grupo especial	Centros de concentración	Centros de inseminación
Grupo 1	Hasta 1.000 cebo	500	1.000	2.000	3.000	3.000
	Hasta 125 CC (1)					
	Hasta 400 PL (2)					
	Hasta 120 UGM Pr. mixta					
Grupo 2	Hasta 18.000 TL (3)	1.000	1.000	2.000	3.000	3.000
	Hasta 6.000 cebo					
	Hasta 800 (CC)					
	Hasta 2.400 PL (2)					
	Hasta 720 UGM Pr. mixta					
Grupo especial (4)		2.000	2.000	2.000	3.000	3.000
Centros de concentración		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Centros de inseminación		3.000	3.000	3.000	3.000	3.000

(1) CC: cerdas en explotaciones de ciclo cerrado

(2) PL: cerdas en explotaciones de producción de lechones.

(3) TL: transición de lechones.

(4) Grupo especial: Explotaciones de selección, multiplicación, cría de reproductores y transición de reproductoras primíparas, con las capacidades máximas establecidas en el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre.

4. A los efectos de estas Normas no se consideran actividades ganaderas los núcleos zoológicos definidos en el Decreto 181/2009 o norma que la sustituya, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía otras agrupaciones de animales, sin perjuicio de que los citados establecimientos sean autorizados por la Administración agraria.

5. En todos los usos agropecuarios sometidos a licencia, deberá acreditarse la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el registro de la propiedad.

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

Las personas físicas acreditarán su condición profesional justificando su afiliación al Régimen Especial Agrario o Autónomos de la Agricultura de la Seguridad Social. Las personas jurídicas mediante copia autorizada de la escritura de constitución y de los estatutos, e informe favorable del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación General de Aragón. Las Sociedades Agrarias de Transformación (S.A.T.) podrán; alternativamente, acreditar la afiliación al Régimen Especial Agrario de todos sus miembros.

Tendrán también la consideración de profesionales de la agricultura para el desarrollo de los fines que les son propios, el Ministerio de Agricultura y sus Organismos dependientes, el Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes de la Diputación Provincial y los Ayuntamientos preceptivos, las Cámaras Agrarias y las Organizaciones Profesionales Agrarias.

Todo proyecto técnico presentado para la obtención de licencia urbanística de un uso vinculado a la explotación agraria, deberá contener la descripción de la explotación con referencia a la superficie, distribución de aprovechamientos, ganados máquinas y edificios, justificando que, por sus dimensiones y características, el uso que se solicita está vinculado a la explotación.

6. Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

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

1. Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que así se acredite por el organismo gestor de los mismos, los siguientes:

a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.

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

c) Tienen también este mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicas, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural.

2. Se consideran vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles y bicicletas con superficie máxima de 500 m²., y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.

También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente, y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

Las edificaciones correspondientes no superarán el 20% de ocupación de la parcela en que se ubican. Deberán resolver sus necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico. La distancia, medida en el borde de la carretera, a otra implantación similar de cualquiera de los usos contemplados en este apartado, con excepción de los puestos de socorro, no será inferior a 500 metros.

A los efectos de esta Norma se consideran carreteras las vías a que se refiere el Reglamento de Carreteras, con exclusión de los caminos rurales.

3. En todo caso las anteriores condiciones se entenderán sin perjuicio de lo que establezca la legislación específica.

4. Se admite el uso de vivienda vinculada a alguno de los anteriores usos, con limitación de una vivienda por cada uso autorizado o unidad empresarial que comprenda varios usos en una misma implantación.

Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. La autorización de los usos de utilizada pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, se sujetará a la tramitación prevista en el artículo 32 de la LUAR.

Además de la documentación señalada en el referido artículo, deberá acompañarse a la solicitud el estudio de impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural, con las previsiones de solución al respecto, así como las previsiones de infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua y saneamiento, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica, siendo exigibles la justificación de medios económicos y financieros para su realización y las garantías y fianzas que procedan para asegurar el cumplimiento de los compromisos que se deriven de su autorización.

2. Cumplidos los anteriores requisitos, y los que se deriven de la normativa específica que resulte aplicable, incluidas las propias Normas Provinciales, podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización previsto en esta Norma, los siguientes grupos de usos:

a) Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.

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

c) Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación agraria. Se diferenciarán las explotaciones según se encuentren:

-Aisladas, a las que es de aplicación las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por la autoridad competente.

-Integradas en Polígonos Ganaderos. Estas son zonas del territorio municipal delimitadas teniendo en cuenta las distancias a núcleos habitados, régimen de vientos, aptitud de los terrenos y ausencia de valores agrícolas, forestales, naturales o ecológico-paisajísticos que estén en pugna con las explotaciones. Deberán estar dotados de la necesaria infraestructura sanitaria, medidas correctoras generales y de cada explotación, y resolución de los servicios de abastecimiento de agua y eliminación de purines para todo el Polígono.

Entre explotaciones dentro del polígono existirá un régimen de distancias según la clase de explotación. Se establece una zona de garantía sanitaria perimetral, sin explotaciones pero con masas forestales o vegetales, de 200 m.

Se exime de las condiciones de parcela mínima, retranqueos a viales y condiciones de formación de núcleo de población.

La creación y desarrollo de los Polígonos Ganaderos se efectuará por medio de Planes Especiales de mejora del medio rural.

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

e) Las industrias y almacenes en medio rural. Tienen esta consideración las actividades vinculadas al suelo sobre el que se sitúan, tales como las actividades industriales a pie de yacimiento, que tengan por objeto la comercialización de los productos extractivos, las instalaciones y las industrias agropecuarias primera transformación o de su entorno.

Por razón de las características de su proceso productivo o de los materiales utilizados, que las hace inadecuadas para su ubicación en suelo urbano, deberán emplazarse en el medio rural, con las limitaciones y medidas de seguridad que para cada caso se determinen, las industrias calificadas como insalubres y nocivas por sustancias tóxicas, las peligrosas por explosividad y los almacenes peligrosos por inflamabilidad o explosividad, asimismo, cuando no sea posible su ubicación en polígonos industriales, tendrán esta consideración las industrias peligrosas por inflamabilidad, y las potencialmente contaminadoras de la atmósfera de los grupos A y B del Catálogo que figura como Anexo al Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

f) Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.

g) Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granja-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, artístico y cultural.

h) Los usos de carácter sanitario y asistenciales, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

i) Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre los circuitos de motor y los campamentos de turismo.

j) Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.

Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Se autorizan viviendas en S.N.U. siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto establecido en el artículo 5.1.8 de estas NNUU.

Sólo podrá existir una sola vivienda por parcela.

La parcela o parcelas tendrán, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

La superficie edificada no superará los 200 m². Dicha superficie máxima podrá aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300m² construidos:

$$Superficie\ máx.\ cons. = 100 + \frac{Superficie\ de\ parcela}{100}$$

La altura máxima será la establecida en el siguiente apartado 5.1.7 de Condiciones generales de la edificación. En el caso de edificios rurales tradicionales, (masías, molinos, etc.) podrá rehabilitarse el 100% de su superficie. Las ampliaciones de los mismos tendrán como límite máximo la normativa general.

Abastecimiento de agua.

Será obligatorio apartar en Expediente la justificación de tener concedido caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto

928/1979 sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, o normativa que la sustituya. Para ello se podrán realizar recogidas de cauces, depósitos y captaciones subterráneas con arreglo a la vigente Ley de Aguas y a lo dispuesto por los Organismos Particulares sobre explotación de acuíferos, no pudiéndose situar ningún pozo a distancia inferior a treinta metros (30 m.) de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Saneamiento y depuración.

No se podrán verter aguas no depuradas a los cauces públicos, ya tengan agua corriente o permanezcan secos, ni tampoco se podrán verter aguas depuradas a estos últimos, sin que conste en Expediente la previa autorización de vertidos otorgada por el Organismo de Cuenca competente.

En general se deberán construir pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas u otro sistema depurador siempre que la zona no ofrezca graves riesgos de permeabilidad y contaminación de acuíferos. Estos pozos absorbentes deberán retranquearse cinco metros (5 m.) como mínimo de las lindes de parcela. Están prohibidos los pozos negros.

Condiciones generales de la edificación

Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por las Normas en cada clase de suelo no urbanizable, con sujeción a las condiciones siguientes:

1. Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 metros a los linderos de la parcela y a los caminos e infraestructuras existentes. En los casos de infraestructuras con legislación específica, los retranqueos se atenderán a lo establecido en la misma, e igualmente respecto a cauces de agua. Cuando se trate de obra de reforma o ampliación de usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, y dichas obras no superen el 100% de la superficie construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes siempre que se cumpla que los cerramientos de la parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5m. al eje del camino.

No obstante podrán establecerse en casos concretos distancias mayores, derivadas de lo dispuesto en otros preceptos de las propias Normas Provinciales, o en otras disposiciones de carácter general.

En la construcción de viveros e invernaderos sobre parcela agrícola el retranqueo a observar será de 3 metros.

2. La altura máxima de cornisa será de 2 plantas y 7 metros, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo. No se consideran fuera de ordenación las construcciones existentes que cumplieran con las Normas anteriormente existentes.

3. Deberán cumplir las reglas sobre parcelación y no formación de núcleo de población previstas en estas Normas.

4. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Deberán utilizarse materiales que contribuyan a la mencionada integración en el paisaje. Se prohíben expresamente:

- La teja de cemento negra
- El fibrocemento gris visto
- El bloque de hormigón gris visto
- Las fachadas inacabadas

5. En estos terrenos la facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico como máximo por cada 10 metros cuadrados de superficie de suelo.

6. Tenga resuelto el acceso vial.

7. Se garantice la posibilidad de establecer los servicios de agua potable, depuración de aguas fecales y suministro de energía eléctrica.

Núcleo de población

1. Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

2. Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando se valoren conjuntamente las siguientes circunstancias:

a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.

b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el plan general.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

Protección del arbolado.

Cualquier actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquier que sea su especie, deberá proyectarse en forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible, sin exceder nunca del 10% del total existente, debiendo repoblarse en número equivalente a las destruidas.

Protección de caminos rurales.

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola.

Para facilitar el cumplimiento de su destino los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

Protección del paisaje y vistas de interés.

La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general, constituye uno de los objetivos principales del planeamiento. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en las márgenes de las carreteras y ríos.

c) En el entorno de los elementos de interés histórico artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación, de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.

En todo caso, los Proyectos que, a juicio de la Corporación Municipal, afecten de algún modo a valores paisajísticos que merezcan protección, deberán obtener la declaración de Impacto Ambiental del Medio, regulada por la normativa que se encuentre en vigor.

Art.149.- Condiciones particulares de usos en categorías de suelo no urbanizable

Condiciones particulares de usos en suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura del regadío (SNU-E/RG)

1. Usos permitidos:

a) Usos vinculados a explotaciones agropecuarias, conforma al artículo 5.1.6.2. de éstas normas. Comprende los usos agrícolas concordantes con la naturaleza del suelo.

b) Uso de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agraria.

Vivienda familiar vinculada a la explotación agraria en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, conforme al concepto establecido en el artículo 5.1.8. y cumpliendo lo establecido en el artículo 5.1.6.5 de estas NNUU respecto a los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

Se deberá acreditar la condición de agricultor profesional del beneficiario, así como determinarse en forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación, mediante adscripción, inscrita en el registro, de la propiedad de las vivienda a las parcelas.

2. Usos prohibidos:

a) Quedan expresamente prohibidos los usos de industrias y actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

b) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

c) Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

d) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

e) Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

f) Instalación de vertederos de residuos sólidos.

Condiciones particulares de usos en suelo no urbanizable especial protección del ecosistema natural (SNU-E/EN)

1. Usos permitidos:

a) Los usos agrarios existentes, salvo que fueran incompatibles con la finalidad de la protección, no permitiendo el incremento de dichos usos agrarios.

b) Podrán ser autorizados los aprovechamientos tradicionales de pastos y leñas, salvo que pudieran afectar a la conservación.

c) Se admiten los usos y construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de los terrenos, tales como apriscos para ganados, refugios forestales, instalaciones para las explotaciones de madera sin incluir la transformación, etc.

d) Se admiten excepcionalmente las instalaciones que mejoren la conservación y el disfrute del área, tales como refugios y observatorios.

e) Podrán autorizarse equipamientos de interés público vinculados a uso científico o recreativo cuando dichos usos deban emplazarse necesariamente en ese medio.

f) La circulación de vehículos a motor por pistas forestales, se limitará a las funciones de gestión, incluyendo vigilancia, extinción de incendios forestales, y realización de aprovechamientos forestales. Excepcionalmente, el departamento competente en materia de medio ambiente podrá autorizar el tránsito abierto motorizado cuando se compruebe la adecuación del vial, la correcta señalización del acceso, la aceptación por los titulares, la asunción del mantenimiento y de la responsabilidad civil.

2. Usos prohibidos:

a) Se prohíbe la edificación en una banda exterior de 300 metros de anchura, aún cuando los terrenos no tuvieran la calificación especial de protección. Esta banda de protección podrá ampliarse o reducirse en función de las circunstancias que concurran en cada espacio, a través del correspondiente Plan Especial.

b) Quedan expresamente prohibidos los usos:

-Almacenes no agrarios.

-Vivienda unifamiliar aislada.

-Actividades extractivas.

c) Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

d) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

e) Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

f) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

g) Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

h) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

i) La circulación de vehículos a motor fuera de pistas forestales, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

j) Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

k) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

l) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

m) Instalación de vertederos de residuos sólidos.

En referencia a los usos en suelo protegido del ecosistema natural se cumplirá lo establecido en la Ley 42/2007 de montes de Aragón, Ley 43/2003 de montes, normas que las sustituyan.

Condiciones particulares de usos en suelo no urbanizable especial de protección sectorial y complementarias (SNU-E/ES)

Protección Sistema Comunicaciones: Carreteras (SNU-E/ES SC-C)

Está formado por los suelos delimitados por las normativas estatales y autonómicas (Ley 25/1998 de carreteras y Ley 8/1998 de carreteras de Aragón) estableciendo zonas de dominio público, de servidumbres, de afecciones y de límites de edificación

1.-Definiciones:

- La zona dominio público se define como los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de una anchura determinada, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- La zona de servidumbre se define como dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia determinada.

- La zona de afección se define como dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia determinada.

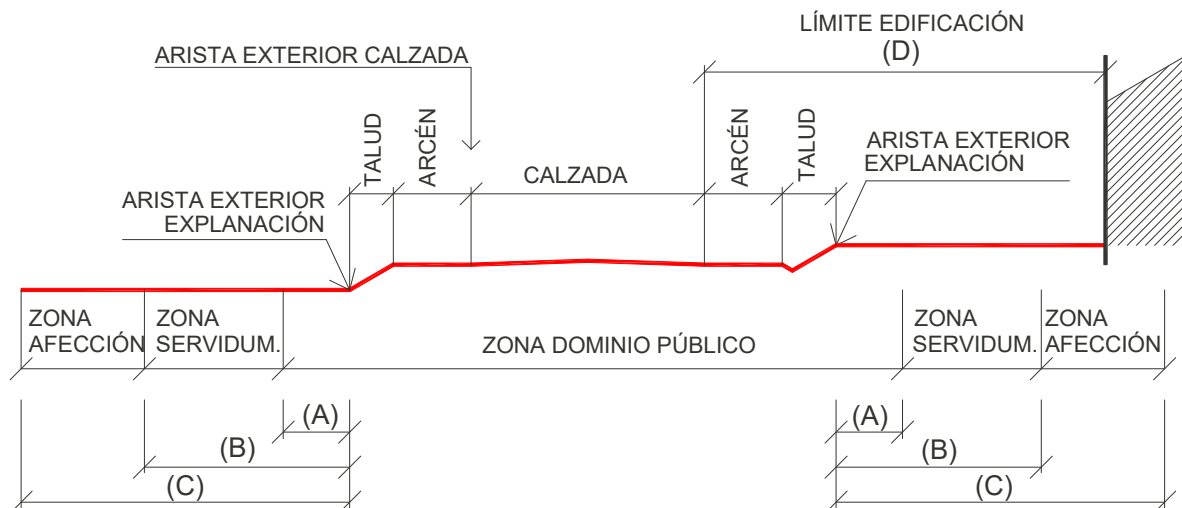
- La línea límite de edificación se sitúa a una distancia determinada a la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En función de la titularidad y la categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas según tablas y esquema siguientes:

DISTANCIAS EN CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL Ley 25/1988, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	ZONA DOMINIO PÚBLICO (A)	ZONA DE SERVIDUMBRE (B)	ZONA DE AFECCIÓN (C)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (D)

Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	General: 50 m Circunvalaciones: 100 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	General: 25 m Circunvalaciones:: 100 m

DISTANCIAS EN CARRETERAS DE TITULARIDAD AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón				
TIPO DE VÍA	ZONA DOMINIO PÚBLICO (A)	ZONA DE SERVIDUMBRE (B)	ZONA DE AFECCIÓN (C)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (D)
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m Circunvalaciones:: 50 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	General: 15 m Circunvalaciones:: 50 m



2. Usos permitidos en zona de dominio público:

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija

3. Usos permitidos en zona de servidumbre:

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo titular de la vía.

4. Usos permitidos en zona de afección:

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

5. Usos prohibidos:

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la arista exterior de la calzada queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No se considera publicidad los carteles informativos autorizados por organismo titular de la vía.

Deberá estar libre de cualquier tipo de edificación los primeros 25 m desde la arista exterior de la calzada de la carretera N-234.

6. Otras condiciones:

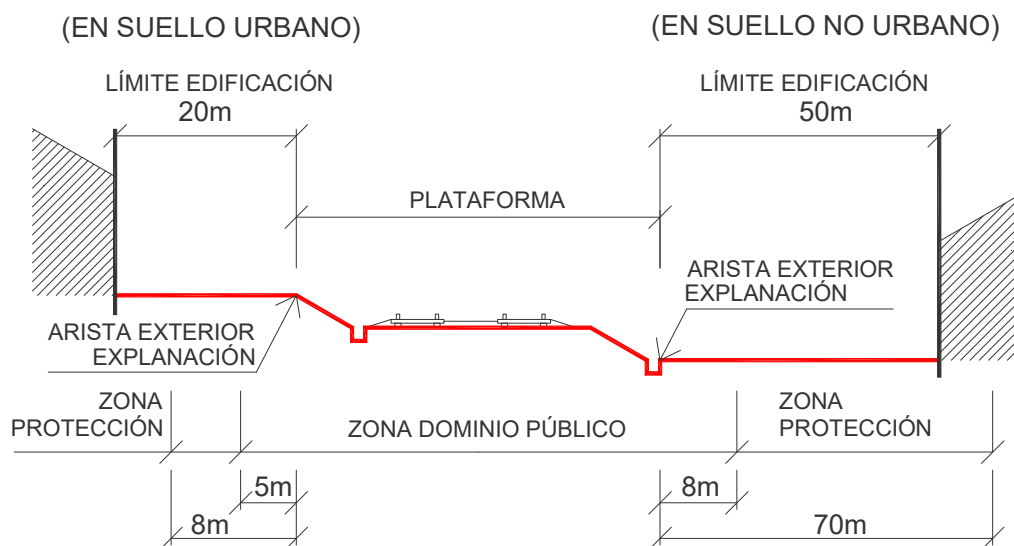
Se deberá incluir un vallado diáfano en zonas verdes situadas a menos de 25 m desde arista exterior de la calzada de la carretera N-234

Protección Sistema Comunicaciones: Ferrocarriles (SNU-E/ES SC-F)

Esta protección se rige por la Ley 39/2003 del sector ferroviarios, el Real Decreto 2387/2004 sobre el Reglamento de sector ferroviario y la Orden FOM/2230/2005 por la que se reduce la límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas.

En función del tipo de suelo se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas según tabla y esquema siguientes:

DISTANCIAS EN FERROCARRILES Ley 3/2003, RD 2387/2004, ORDEN FOM 2230/2005					
TIPO DE SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA PROTECCIÓN	DE	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	DE
En zonas urbanas	5 m	8 m		20 m	
Resto de suelos	8 m	70 m		50 m	



1. Usos permitidos en zona de dominio público:

Para cualquier tipo de obras o instalaciones se requerirá autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. Usos permitidos en zona de protección:

Para cualquier tipo de obras o instalaciones se requerirá autorización previa del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Sólo se permitirán usos compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario. Se permitirán cultivos agrícolas sin necesidad de autorización previa. Construcciones e instalaciones ya existentes: podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan un aumento de volumen de la construcción, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

3. Usos prohibidos:

Hasta la línea límite de edificación queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

Protección Infraestructuras: Gaseoducto (SNU-E/ES SC-G)

De acuerdo con el proyecto de ejecución del gasoducto de transporte secundario Cella-Calamocha, cuya resolución de aprobación publicada en el BOA nº 131 del 5 de noviembre de 2005, la instalación que discurre por el término municipal tiene un diámetro de 14" y una servidumbre formada por una franja de terreno de cuatro metros de ancho a lo largo del gasoducto, por donde discurrirá enterrada la tubería para la conducción del gas y que estará sujeta a las siguientes limitaciones.

1. Usos permitidos:

- a) Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones.
- b) Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y tubos de ventilación, así como de realizar la obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.

2. Usos prohibidos:

Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros, a contar del eje de la tubería.

Prohibición de realizar cualquier tipo de obras o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Organocompetente de la Administración.

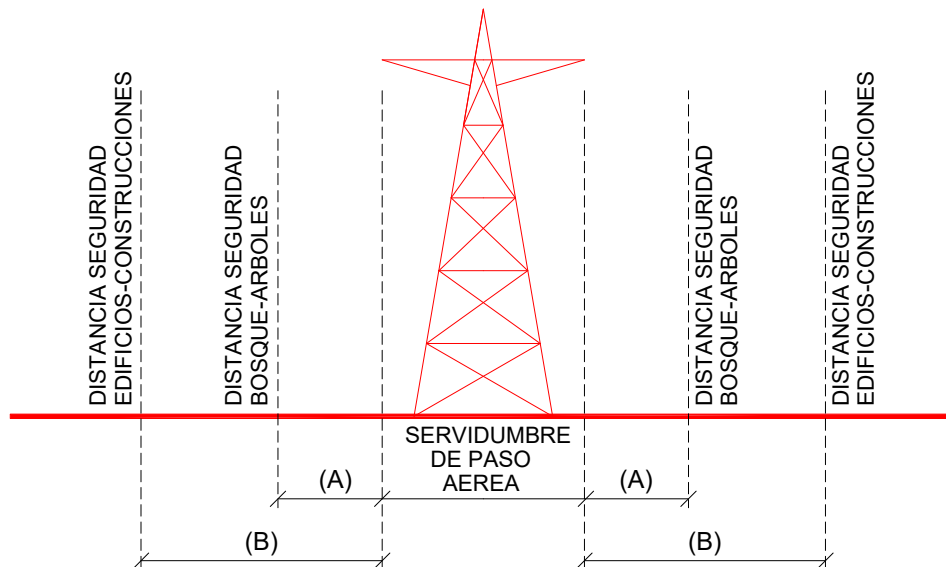
Protección Infraestructuras: Líneas Alta Tensión (SNU-E/ES SC-T)

Esta protección se rige por la Ley 54/1997 del sector eléctrico, el Real Decreto 1955/2000 sobre actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y el D 223/2008 sobre el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión.

El art. 158 del RD 1955/2000 establece una servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica consistente en el vuelo sobre el predio sirviente.

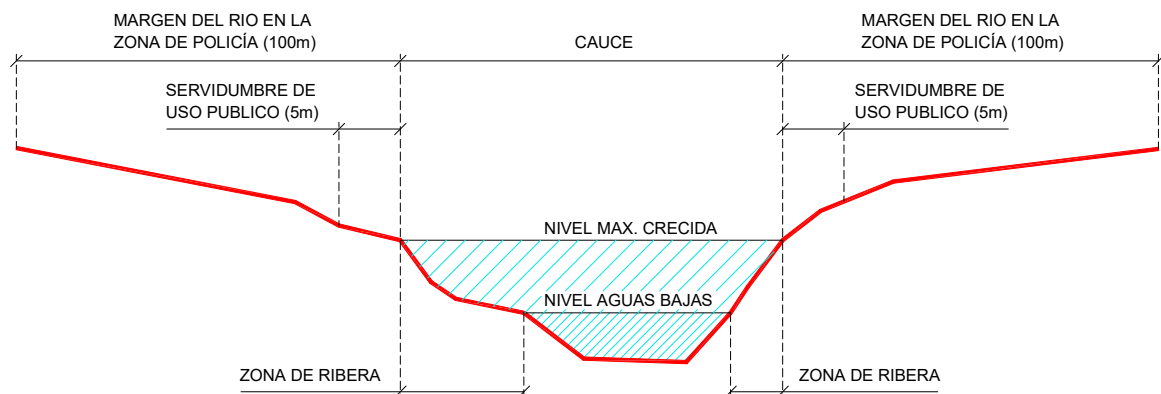
El D 233/2008 establece unas distancias de seguridad para evitar descargas en función de la tensión en kV de la línea eléctrica, según la siguientes tablas y esquema, siendo la distancia mínima de seguridad a bosques y árboles de 2 m y a edificios y construcciones de 5 m:

DISTANCIA DE SEGURIDAD EN LINEAS DE ALTA TENSIÓN AEREAS		
Tensión mas elevada de la red (kV)	Distancia seguridad a bosques y árboles (A)	Distancia seguridad a edificios y construcciones (B)
3,6	2 m	5 m
7,2	2 m	5 m
12	2 m	5 m
17,5	2 m	5 m
24	2 m	5 m
30	2 m	5 m
36	2 m	5 m
52	2 m	5 m
72,5	2 m	5 m
123	2,5 m	5 m
145	2,7 m	5 m
170	2,8 m	5 m
245	3,2 m	5,3 m
420	4,3 m	6,5 m



Cauces Públicos, Ramblas y Zonas de Policía (SNU-E/ES CP)

Está formado por los cauces más las zonas de servidumbre y policía definidas en el artículo 6 del RDL 1/2001 de Ley de Aguas, estableciendo una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, según el siguiente esquema:



1. Usos permitidos en zona de servidumbre:
 - a) Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - b) Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - c) Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - d) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.
 - e) Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca.
2. Usos prohibidos en zona de servidumbre:
 - a) Se prohíben el resto de usos.
3. Usos permitidos en zona de policía:
 - a) Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.
 - b) Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestro explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:
 - Pequeños cobertizos agrícolas, definidos en 11.7.2-VI.
 - Balsas y estanques precisos para el riego.
 - Casetas para motores de riego.
 - Instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación.

-Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a o previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).

4. Usos prohibidos en zona de policía:

a) Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

b) Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

-Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.

-Almacenes agrícolas y no agrícolas.

-Vivienda unifamiliar aislada.

c) Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

d) Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

e) Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

f) Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

En referencia a los usos en suelo destinado a cauces públicos se cumplirá lo establecido en el RDL 1/2001 de Ley de Aguas y al RD 849/1986 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla dicha ley o las normas que las sustituyan.

Condiciones particulares de usos en suelo no urbanizable especial de Protección del patrimonio cultural (SNU-E/EC)
Protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-E/ES YC)

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas Zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español, y en especial lo previsto en su artículo 7º, quedando expresamente prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

2. Así mismo, se estará a lo previsto en la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés; especialmente a lo señalado en sus artículos 66 a 68.

3. Con carácter cautelar, mientras el organismo competente de la administración autonómica no tramite una delimitación precisa del yacimiento con la declaración de Zona de Prevención Arqueológica, se establece una zona de protección entorno a los enclaves de 100 m donde cualquier actuación requerirá autorización del Director General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

4. No podrán otorgarse licencias ni órdenes de ejecución por los ayuntamientos para la realización de obras o actividades en las Zonas de Protección sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

5. Zonas de Protección Arqueológica:

La presente Normativa es directamente aplicable al polígono delimitado en las fichas del Catálogo de Protección Arqueológicas.

5.1. Zona de Protección.

a) Los espacios donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología paleontológica o arqueológica se declararán Zonas de Protección Arqueológica o Paleontológica, conforme al régimen de declaración y protección establecido para los Conjuntos Históricos en la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

b) Queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada.

5.2. Zona de Prevención.

a) Los espacios donde se presuma fundadamente la existencia de restos paleontológicos o arqueológicos por el Consejero del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, previa información pública e informe del ayuntamiento, publicándose la declaración en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma».

b) La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las Zonas de Prevención requerirá autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural, conforme a las siguientes reglas:

- Con la solicitud, el interesado habrá de presentar un estudio de la incidencia de la obra o actuación en los restos arqueológicos o paleontológicos, elaborado por un arqueólogo o paleontólogo.

- El Director General exigirá la realización científica, por cuenta del propietario, de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para la debida documentación científica.

- Es aplicable a la autorización y a las correspondientes licencias municipales lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 35 y en los artículos 36 y 37 de Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

c) Queda expresamente prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada.

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN GENERAL

Art.150.- Disposiciones generales

Administración actuante y competencias en orden a la gestión

1. El Ayuntamiento de Fuentes Claras constituye la Administración actuante a los efectos de ejecución y de la gestión del presente planeamiento, en todo aquello que no esté expresamente atribuido a otras Administraciones y sin perjuicio de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas Normas.

2. En el ejercicio, de las potestades urbanísticas configuradas por la Ley como pertenecientes a su ámbito de competencia, el Ayuntamiento se atenderá a las siguientes reglas:

a) De carácter general

-La adecuación de la actuación municipal a las previsiones de este Plan, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas municipales.

-La colaboración con las Administraciones Estatal y Autonómica en la ordenación del territorio mediante la coordinación de proyectos y acciones con estas Administraciones e interesar a las mismas en proyectos de cooperación económica, técnica o personal.

- La potenciación de la participación ciudadana, fundamentalmente en el planeamiento de desarrollo y en la gestión urbanística.

b) Referentes al desarrollo del planeamiento

- El cumplimiento de las previsiones de este Plan, en ausencia de iniciativa particular que les dé cumplimiento.

c) Referentes a la gestión del planeamiento

- La exigencia del cumplimiento de los sistemas de gestión, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el planeamiento.

- En especial, la exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

d) En relación con la conservación y la edificación

- El fomento de la constitución de entidades urbanísticas colaboradoras con este fin, a las que el Ayuntamiento deberá prestar apoyo.

- La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, mediante la imposición de los trabajos necesarios a través de órdenes de ejecución.

Instrumentos de Actuación Urbanística

Para el desarrollo del Plan conforme a la legislación urbanística vigente, se procederá mediante los siguientes instrumentos:

a) Instrumentos de Planeamiento derivado.

b) Instrumentos de Gestión.

c) Instrumentos de Ejecución.

Art.151.-Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Desarrollo del Plan General

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la LUAr y sus disposiciones reglamentarias, y con las especificaciones que resulten de estas Normas según la clase y categoría de suelo, mediante la formulación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle y, en su caso, mediante la celebración de convenios urbanísticos acordes con dicha legislación.

Planes Parciales

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación de sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado, mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores, con subordinación al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar.

2. La formulación de los Planes Parciales podrá hacerse por el Ayuntamiento o por cualquier persona, independientemente de que ostente o no la titularidad de los terrenos afectados por los mismos, conforme a los procedimientos regulados por los artículos 56 a 60 de la LUAr y 96 a 101 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero de Gobierno de Aragón (RPAr).

3. Aprobado definitivamente el Plan Parcial, las obras provisionales a que se refiere art. 27 de la LUAr deberán someterse a las determinaciones contenidas en éste.

Planes Especiales

1. Los Planes Especiales son un instrumento de desarrollo para alguna de las finalidades previstas por los artículos 61 a 66 de la LUAr y el Título III del RPAr.

2. En desarrollo de las previsiones del PGOU podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales.
- Protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Implantación de usos o actividades de impacto.
- Ordenar polígonos o unidades de ejecución en suelo urbano.
- Mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos
- Protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
- Vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del plan general o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
- Protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
- Otras finalidades análogas.

Estudios de Detalle

1. Cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales, podrán formularse Estudios de Detalle con los fines, limitaciones y condiciones previstos en el art. 67 de la LUAr y en el Título IV del RPAr.

2. A los efectos de lo indicado en art. 67.3 de la LUAr, se establece que los Estudios de Detalle no podrán crear viario público no previsto por el PGOU; la creación de nuevo viario público deberá efectuarse mediante Modificación del PGOU.

3. Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la siguiente documentación gráfica y explicativa, que acompañará a la Memoria Justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas:

- a) Planos copia de la documentación del Plan que desarrollen.
- b) Planos de relación del estudio de detalle con el entorno.
- c) Plano de características de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.
- d) Plano de parcelas propuestas.
- e) Ficha de características superficiales y volumétricas de la ordenación actual y de la propuesta, con expresión detallada para cada una de las parcelas propuestas.
- f) Relación de propietarios y otros interesados afectados directa o indirectamente con indicación de su domicilio. A estos efectos se consideran afectados directamente los comprendidos en el ámbito del estudio de detalle e indirectamente los colindantes o aquellos que pudieran ver afectadas sus condiciones de asoleo, acceso y vistas, en un entorno próximo.

Art.152.-Instrumentos de gestión

Reglas comunes

Actuaciones integradas: sistemas de actuación

1. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, y corresponde a la Administración o al agente público adjudicatario del programa de compensación o de urbanización.

2. Los sistemas de actuación son el conjunto de procedimientos y técnicas a través de los cuales se lleva a la práctica la gestión sistemática o integrada del planeamiento urbanístico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable.

3. Constituyen modalidades de gestión administrativa directa los sistemas de expropiación y cooperación.

4. Constituyen modalidades de actuación administrativa indirecta los sistemas de compensación, o adjudicación a agente urbanizador.

5. La aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación mencionados en los puntos 3 y 4 exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas.

6. El Plan establece por defecto como sistema preferente el de gestión directa por cooperación [art. 157 de la LUAr], sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá efectuar la Administración actuante.

7. La sustitución del sistema de gestión deberá ser justificada razonando debidamente que el nuevo sistema elegido es el más adecuado para asegurar la ejecución del planeamiento en los plazos señalados, o en atención a criterios de la estructura de la propiedad y de los usos del suelo existentes, de las necesidades colectivas y de dotación pública del ámbito y de los de población, así como de los medios económicos - financieros disponibles.

8. La sustitución del sistema de gestión se acordará por el Ayuntamiento Pleno previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por un plazo común de veinte días.

Reparcelación

Reparcelación

1. De conformidad con el art. 147 de la LUAr, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento, en su caso.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio.

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan cuando los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de parcelas resultantes en el ámbito de gestión por concurrir las circunstancias previstas en los artículos 149.g, y 151 de la LUAr.

4. El Proyecto de Reparcelación se tramitará y aprobará conforme al art. 154 de la LUAr.

Sistemas de gestión directa

Sistema de gestión directa por expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración, actuando conforme a lo establecido en el artículo 156 de la LUAr., obtiene todos los terrenos, bienes y derechos comprendidos dentro de una completa unidad de Ejecución con el objeto de materializar las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Sistema de gestión directa por cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el sector o unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización a cargo de los mismos.

2. La totalidad de los costes de urbanización en suelo urbanizable será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma prevista por el art 157 de la LUAr.

3. La transmisión de suelo de cesión obligatoria se producirá por aprobación del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Sistemas de gestión indirecta

Sistema de gestión indirecta por compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los propietarios del suelo comprendido en la misma, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin los propietarios, previa aprobación del correspondiente Programa de Compensación, se constituyen en junta de compensación, aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular [art. 158 de la LUAr].

2. La tramitación y aprobación del Programa de Compensación se efectuará conforme a los artículos 160 y siguientes de la LUAr, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del planeamiento o, en su caso, desde la adopción de dicho sistema. El proyecto de reparcelación deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.

3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Sistema de gestión indirecta por urbanizador

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, este gestiona la ejecución del planeamiento, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación conforme al Programa de Urbanización.

2. La tramitación y aprobación del Programa de Urbanización se efectuará conforme a los artículos 168 a 190 de la LUAr.

3. La transmisión al Municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por ministerio de la ley, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, o por publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad.

Art.153.- Instrumentos de ejecución

Clases de proyectos

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

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

Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y usos del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

2. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que puedan ser directamente ejecutadas, a partir de su contenido documental, por técnicos distintos del proyectista mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones y Mediciones, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación. Además, contendrán en todo

caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia, quedarán incorporados a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa, toda alteración producida durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del proyecto aprobado o fijado en las condiciones particulares de la licencia.

Proyectos de urbanización y proyectos de obras ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente planeamiento o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 144 de la LUAr y 159 a 163 del RPAr, así como a la normativa respecto a condiciones técnicas que estuviera en vigor.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización relativos a Planes Generales, Parciales y Especiales serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Redes de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos.

5. En suelo urbano consolidado no cabe la formulación ni aprobación de Proyectos de Urbanización, salvo lo dispuesto para la ejecución directa de sistemas generales. En esta categoría de suelo, las necesidades de urbanización se resolverán mediante los Proyectos de Obras Ordinarias (art. 128 de la LUAr) para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes. En todo caso, será necesaria la aprobación de sus características generales por el Ayuntamiento Pleno, previa información pública por plazo de veinte días.

Proyectos de edificación

1. Son proyectos de obras de edificación los 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 elementos constructivos que los conforman y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

2. El contenido documental de los distintos tipos de proyecto de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Proyectos de actividades e instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o edificio para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Dichos proyectos estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y las ordenanzas que lo desarrollen. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón, D. 2414/1961, de 30 de noviembre que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (en adelante RAMINP), en el R.D. 2816/1982, de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3. Contendrán, como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos, presupuesto y Pliego de Condiciones y Mediciones.

Teruel, a 10 de junio de 2020.- La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Ruth Cárdenas Carpi.