DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 2021-2758

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO DE ESCUCHA.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 30 de marzo de 2021, y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL SIMPLIFICADO DE ORDENACIÓN URBANA de ESCUCHA, de conformidad con lo establecido en el art. 49 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, condicionado al cumplimiento de los siguientes reparos:

Respecto al Suelo Urbano Consolidado.

Deberán incluirse en suelo urbano los terrenos edificados al este del núcleo en la Calle Hongueras, salvo mejor justificación.

Deberá eliminarse del suelo urbano una parcela con una edificación de uso agrícola-almacén, situada al Suroeste del núcleo de Valdeconejos, en la Calle Diecinueve, salvo mejor justificación.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado

En relación al sector 1 de Suelo Urbano No consolidado y sus fichas NOTEPA, deberán concretarse los siguientes aspectos:

El aprovechamiento lucrativo fijado en la ficha no se podrá materializar con la ordenanza nº 4. que prevé entre sus condiciones de volumen, un máximo de ocupación del 60% y una altura máxima de 2 plantas.

En el modelo NOTEPA de las fichas de suelo urbano no consolidado, no aparece reflejado el aprovechamiento subjetivo del propietario, ni el correspondiente al Ayuntamiento, aspecto que deberá clarificarse.

Deberán reestudiarse los coeficientes de homogeneización o los aprovechamientos subjetivos de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Deberá valorarse la necesidad de remitir la ordenación detallada de los sectores 2 y 3 a un Plan Especial o establecer directamente en el Plan General.

Respecto al Suelo Urbanizable

Deberá modificarse el límite del Sector de SUZ-D1 para incorporar la totalidad del vial que separa los terrenos urbanizables y urbanos. Dadas las características del sector, deberá valorarse su ordenación pormenorizada desde el Plan General.

Respecto al Suelo No Urbanizable

Deberá señalarse en los planos de Ordenación y sus respectivas leyendas el Suelo No Urbanizable Especial de Riesgo por incendio forestal que se incluye en la memoria justificativa.

Deberá añadirse en las Normas, el régimen del Suelo no Urbanizable especial regulado en el art. 36 del vigente Texto Refundido.

Respecto a los Sistemas Generales

Salvo mejor justificación, deberán incluirse como SG equipamiento: el trinquete y el antiguo ayuntamiento, tanto del núcleo de Escucha como del núcleo de Valdeconejos, y las viviendas tuteladas junto al centro de salud.

Respecto a las Normas Urbanísticas

Deberán revisarse las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza 2 "Edificación Abierta" para el uso residencial ensanche

Ordenanza 4 "Edificación para usos terciarios"

Ordenanza 5 "Edificación industrial"

Grado 1 Polígono Escucha, y ampliación, Polígono Escucha Sur

Grado 2 Polígono Central Térmica

SEGUNDO.- Una vez que se presente la documentación técnica debidamente subsanada, proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana y de su contenido normativo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de ESCUCHA y a los alegantes con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

CUARTO.- Dar traslado a la Dirección General de Urbanismo a los efectos oportunos."

En la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 27 de julio de 2021 acordó:

PRIMERO.- CONSIDERAR SUBSANADOS TODOS LOS REPAROS SEÑALADOS POR EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL en su acuerdo de 30 de Marzo de 2021 relativos al PLAN GENERAL SIMPLIFICADO DE ORDENACIÓN URBANA de ESCUCHA, procediéndose a la PUBLICACIÓN tanto de la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana como de su contenido normativo, conforme a

lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

T.I.-CAPÍTULO I. VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.- Objeto y antecedentes de las normas del Plan General.

El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana Simplificado tiene por objeto la ordenación del municipio de Escucha y a tal efecto, de conformidad con la legislación vigente, organiza los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica y califica el suelo, estableciendo los diferentes regímenes jurídicos correspondientes a las distintas clases y categorías del mismo. Asimismo, estas Normas delimitan por sí mismas o mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo el contenido de las facultades urbanísticas derivadas del derecho de propiedad y las condiciones para su ejercicio.

Artículo 2.- Ámbito territorial de aplicación

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Escucha.

Artículo 3.- Vigencia de las normas del PGOU.

1. La vigencia del PGOU se produce desde la publicación de su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas y ordenanzas, conforme se establece en el Art. 80 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (Decreto –Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), en adelante TRLUA; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. En el ámbito completo del territorio municipal quedan derogadas las Normas precedentes a la entrada en vigor de las presentes, salvo que resulten procedentes al amparo del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRSL), del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 4.- Aplicación e interpretación.

La aplicación e interpretación de los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Escucha, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras del Gobierno de Aragón con arreglo a las leyes, y de las jurisprudencias de los Tribunales.

La interpretación de dichos documentos se hará a partir del sentido de las palabras y representaciones gráficas de los mismos, atendiendo a:

- La unidad y coherencia de éstos entre sí como integrantes del Plan.
- La realidad social del momento y del lugar en que se apliquen.

En las determinaciones gráficas contradictorias, prevalecerán las reflejadas en los planos de escala menor o de carácter más específico.

En cuanto a cuantificaciones numéricas reflejadas en planos y memorias, prevalecerán las señaladas en los planos.

Como expresión escrita de la normativa para la ordenación del Municipio, las Normas Urbanísticas prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando, no obstante lo anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la adecuada proporción entre aprovechamientos edificatorios y dotacionales, a la calidad del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

Artículo 5.-Legislación urbanística y normas subsidiarias y complementarias provinciales.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias del ámbito provincial de Teruel, en tanto no contradigan los contenidos del TRLU 1/2014, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la directriz especial de urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón.

Artículo 6.-Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado.

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

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

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

Tal y como se establece en el artículo 84 del TRLUA 1/2014, tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en

función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la redacción del PGOU Simplificado. Las circunstancias que hacen exigible la revisión del PGOU Simplificado se entienden sin perjuicio de las facultades de la corporación municipal para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación que exijan revisión del Plan.

Artículo 7.- Modificación del PGOU Simplificado.

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

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

Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación y las propias Normas de este Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en el PGOU Simplificado para cada clase de suelo.

La aprobación, en su caso, de instrumentos de ordenación municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hayan o no previsto en estas Normas.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos del PGOU estarán sujetas a lo establecido en el Art. 85 y 86 del TRLUA 1/2014.

Artículo 8.- Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planes, normas y ordenanzas urbanísticas.

2. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes, normas y ordenanzas urbanísticas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Artículo 9.- Competencia.

El desarrollo del presente Plan, a través de los instrumentos jurídico urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.

Corresponderá a los distintos organismos de la administración pública, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación en la forma y con los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

También podrán los particulares promover planes de ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan general.

Artículo 10.- Referencias normativas.

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

T.I.-CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Sección 1º Disposiciones generales sobre régimen del suelo

Artículo 11.- Estructuración del suelo.

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

Artículo 12.- Infraestructuras y equipamientos urbanísticos.

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

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

Artículo 13.- Sistemas Generales.

Satisfacen las demandas urbanas de toda o gran parte de la población del municipio, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial.

Sus condiciones de uso y régimen jurídico se regulan en los Títulos II y VIII de estas Normas.

Artículo 14.- Dotaciones locales.

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

Artículo 15.- Clasificación del suelo.

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

El suelo urbano está constituido por las áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios generales.

El suelo no urbanizable es aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

El suelo urbanizable comprende los terrenos que según el PGOU Simplificado pueden ser objeto de transformación por no ostentar, a los efectos legales, la condición de urbanos o no urbanizables, y que por tanto pueden soportar el crecimiento urbano previsto.

El plan general simplificado no puede clasificar suelo urbanizable no delimitado.

Artículo 16.- Calificación del suelo.

Mediante la calificación del suelo, las Normas del PGOU determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos, con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa.

Los usos globales son los siguientes:

RESIDENCIAL.

TERCIARIO.

INDUSTRIAL.

EQUIPAMIENTO.

SERVICIOS URBANOS.

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

INFRAESTRUCTURAS.

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

Artículo 17- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

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

En el suelo urbano:

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

Suelo urbano no consolidado (SUNC), definidas como unidades de ejecución, son aquellas áreas no consolidadas para las que las presentes Normas contienen, bien la ordenación básica con remisión para el detalle a un ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma, o bien, una ordenación detallada pendiente de ser completada mediante Estudios de Detalle.

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

En el suelo no urbanizable (SNU):

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

a) El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.

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

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

d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

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

Suelo no urbanizable genérico.

Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana.

El suelo no urbanizable genérico será la clase y categoría residual.

Suelo no urbanizable especial.

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial en todo caso los terrenos del suelo no urbanizable enumerados en el artículo 16.1, apartados a) y b) del TRLUA. También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en el artículo 16.1, apartado c), cuando el plan general les reconozca este carácter al haberse puesto de manifiesto los valores en ellos concurrentes en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

En el suelo urbanizable (SUZ):

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

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

Ordenanza 1ª: Edificación cerrada en casco antiguo.

Ordenanza 2ª: Edificación abierta.

Ordenanza 3ª: Edificación unifamiliar.

Ordenanza 4ª: Edificación para usos terciarios.

Ordenanza 5ª: Industrial.

Ordenanza 6ª: Infraestructuras.

Ordenanza 7ª: Servicios Urbanos.

Ordenanza 8ª: Espacios libres y zonas verdes

Ordenanza 9ª: Equipamiento urbano.

Artículo 18.- Competencia para el desarrollo y ejecución del plan

El desarrollo y ejecución del plan general corresponde al Ayuntamiento de Escucha, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones y de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en estas normas.

Artículo 19.- Instrumentos de desarrollo del PGOU Simplificado.

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

Instrumentos de planeamiento urbanístico.

Instrumentos de ordenación urbanística.

Tanto unos como otros contendrán las determinaciones y documentos que se señalan en el Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón y sus Reglamentos de desarrollo.

Artículo 20.- Desarrollo del PGOU Simplificado.

1. El desarrollo del plan general se efectuará con arreglo a las determinaciones del TRLUA, y con las especificaciones que resulten de estas normas según la categoría del 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 lo dispuesto por dicha ley.

2. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezcan el TRLUA y las disposiciones que la desarrollen.

Sección 2ª Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento

Artículo 21.- Objeto.

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

El municipio de Escucha, tal y como se establece en el Art. 290 del TRLUA, está sujeto al régimen urbanístico simplificado, dotándose de un plan general de ordenación urbana simplificado conforme a lo establecido en ese artículo y en la directriz especial de urbanismo.

El plan general simplificado tiene las siguientes determinaciones mínimas:

a) Clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo. No clasificando suelo urbanizable no delimitado.

b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

El plan general simplificado se acoge facultativamente a las reglas que se detallan en el art. 290 el TRLUA.

Artículo 22.- Condiciones previas a toda actuación urbanística.

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

La ejecución de los Sistemas Generales podrá llevarse a cabo en cualquier clase de suelo, bien directamente mediante actuaciones aisladas, bien mediante la aprobación de planes especiales o, cuando así esté previsto en el PGOU Simplificado, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

De acuerdo con el articulado del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las Unidades de Ejecución y los Sectores se delimitarán:

En suelo urbano y suelo urbanizable delimitado, a través del Plan General.

El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el TRLUA: gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o gestión indirecta mediante compensación o adjudicación a urbanizador. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento al aprobar el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido la citada ley.

Artículo 23.- Reparcelación.

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

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

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

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Reparcelación será el estipulado en la Ley de Urbanismo de Aragón.

T.I.-CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Sección 1º Disposiciones generales Artículo 24. Clases de proyectos.

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

De urbanización y de obras ordinarias.

De edificación.

De actividades e instalaciones.

Artículo 25.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

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

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

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

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

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en la documentación aprobada o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Análogamente se actuará con las documentaciones de obra menor.

Sección 2º Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Artículo 26. Definición, clases y características generales.

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

Los proyectos de urbanización comprenderán la documentación y se tramitarán conforme señala la Ley de Urbanismo de Aragón.

Sección 3º Proyectos de edificación

Artículo 27.- Definición, y clases de las obras de edificación.

1. Se entiende que son obras de edificación e instalaciones de mayor entidad aquellas actuaciones que precisen de licencia y requieran ser documentadas técnicamente mediante proyecto a juicio de la administración municipal ya sea por su complejidad, volumen o afección a terceros.

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

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

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

c) Renovación de instalaciones en las construcciones.

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

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

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

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

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

Obras en los edificios existentes.

Obras de demolición.

Obras de edificación de nueva planta.

Artículo 28.- Obras en los edificios.

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

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

Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y particulares de cada zona.

Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de re-

estructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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

Obras de reestructuración parcial: Obras realizadas sobre parte de los locales o plantas del edificio o que, afectando a su conjunto, no llegan a implicar la destrucción total del interior del mismo.

Obras de reestructuración total: Obras que afectan al conjunto del edificio, llegando en el caso límite al vaciado interior del mismo. Las obras de reestructuración, para mejorar las condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad existentes y adaptarlas a las normativas vigentes, podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

Obras exteriores: Son aquellas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar su volumetría y morfología general. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.).

Artículo 29.- Obras de demolición.

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

Demolición total.

Demolición parcial.

Artículo 30.- Obras de nueva edificación.

Comprenden los tipos siguientes:

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

Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Obras de sustitución: Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella, en cuyo lugar se erige una nueva construcción.

Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

Sección 4^o Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 31. Definición.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos suscritos por técnico con competencia suficiente y adecuada a su objeto, que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que se precisan en un local para el ejercicio de una actividad determinada.

La licencia ambiental de actividad clasificada se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en su normativa específica.

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

Las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, es decir, las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de dicha Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m², con excepción de los mencionados establecimientos que tengan impacto en el Patrimonio histórico artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, estarán sujetas al régimen de autorizaciones administrativas establecido en la citada Ley 12/2012.

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

Artículo 32.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica aplicable y por el contenido de estas Normas. Satisfarán en su caso las indicaciones contenidas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y la Ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón, y la legislación sectorial aplicable. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Artículo 33.- Contenidos de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos de Actividad deberán definir la actividad como tal, y además deberá incluir todas las instalaciones necesarias para poner en marcha la actividad, es por ello, que los proyectos de instalaciones deberán

incorporarse al proyecto de actividad, a fin de comprobar la correcta coordinación y justificación del mismo como un todo en conjunto.

Los proyectos técnicos de actividades e instalaciones valorarán razonadamente los parámetros y características de las actividades que son limitativos de las mismas: usos implicados, superficie dedicada a la actividad, potencia, emisiones de ruido, olores, vertidos, peligrosidad, nocividad, insalubridad o molestias producidas, etc., justificando la adecuación del emplazamiento conforme a las condiciones de admisibilidad recogidas en estas Normas.

A efectos de calificar las actividades productivas o terciarias y valorar las limitaciones a que se ven sujetas, se cuantificará la potencia en CV de todos los motores instalados para el proceso productivo, excluidos los dispositivos destinados a confort y acondicionamiento del local; la superficie de los locales de trabajo, deduciendo las dependencias complementarias al servicio de los empleados; la carga de fuego total, medida en Kcal/m²; los ruidos audibles en el punto más desfavorable exterior del edificio en dBA, y las emisiones de todo tipo, expresadas en unidades de concentración y flujo.

T.I.-CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Sección 1º Títulos habilitantes de naturaleza urbanística

Artículo 34.-Exigencia.

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

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

Artículo 35.- Tipos de títulos habilitantes de naturaleza urbanística.

Se establece la siguiente clasificación:

- a. Licencias urbanísticas.
- b. Declaración responsable en materia de urbanismo.
- c. Comunicación previa en materia de urbanismo.

Artículo 36.- Licencia urbanística.

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

2. De acuerdo con el Art. 226 del TRLUA, están sujetos a licencia los siguientes actos de:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 37.- Declaración responsable en materia de urbanismo.

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

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

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

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

c. Renovación de instalaciones en las construcciones.

d. Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.

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

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

a. La identificación y ubicación de su objeto.

b. La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.

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

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

Artículo 38.- Comunicación previa en materia de urbanismo.

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

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

a. La identificación y ubicación de su objeto.

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

Artículo 39.- Efectos.

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

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

Artículo 40.- Control.

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

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

Artículo 41.- Resolución única.

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

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

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras por cambio de planeamiento.

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

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

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

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

Artículo 43.- Obras realizadas sin autorización o sin ajustarse a las determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el artículo 268 del TRLUA.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin título habilitante de naturaleza urbanística, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el Ayuntamiento, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el artículo 269 del TR-LUA.

Sección 2º Información urbanística

Artículo 44.- Publicidad del planeamiento.

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

Consulta directa del planeamiento (no se considera vinculante).

Consultas previas (no se considera vinculante).

Informes urbanísticos (se considera vinculante).

Cédula urbanística (se considera vinculante).

Artículo 45.- Consulta directa.

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

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

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

Artículo 46.- Consultas previas.

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

Artículo 47.- Informes urbanísticos.

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

Artículo 48.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Previamente a solicitar de Licencia de Obras Mayores para nueva edificación se deberá solicitar a los servicios municipales que señalen las alineaciones y rasantes oficiales aplicables a una finca en la que el solicitante ostente derechos, o en relación con la cual desee plantear cualquier acción en la que tenga condición de parte interesada.

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

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

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

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

5. Cuando existan discrepancias o discordancias entre la Cartografía municipal y el ámbito territorial o realidad física objeto de la solicitud de señalamiento, la Administración municipal podrá solicitar la aportación de levantamiento topográfico de la parcela o suelo de referencia.

En tanto no se aporte el levantamiento topográfico quedará interrumpido el plazo de expedición del señalamiento de alineaciones y rasantes.

T.I.-CAPÍTULO V. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Sección 1º Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 49.- Obligaciones de conservación.

Tal y como se establece en el artículo 254 del TRLUA 1/2014, los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Artículo 50.- Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de las edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones particulares, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.

Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 4ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad.

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

Artículo 51.- Órdenes de ejecución para la conservación.

Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo de los artículos al respecto recogidos en la Ley de Urbanismo de Aragón, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

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

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

Artículo 52.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

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

Sección 2º Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 53.- Contenido del deber de conservación.

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

Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el Artículo 225 de las presentes Normas y deberá estar conforme a la alineación señalada en este PGOU.

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

Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, sin resto orgánico ni mineral que pueda alimentar o albergar animales y plantas portadoras de enfermedades, o capaz de producir malos olores.

Artículo 54.- Destino provisional de los solares.

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

De descanso y estancia de personas. De recreo para la infancia.

De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

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

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

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

Sección 3º Infracciones y procedimiento

Artículo 55.- Orden municipal de ejecución.

De conformidad con el TRLUA 1/2014 la Ley de Urbanismo de Aragón, la determinación de las condiciones de conservación se llevará cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 254 y siguientes.

Artículo 56.- Infracciones.

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

De las infracciones urbanísticas que se cometan serán responsables aquellos que se deriven de la instrucción de un procedimiento sancionador en los términos dispuestos en la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 57.- Procedimiento.

El Alcalde podrá ordenar la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para conservar edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles en las condiciones indicadas en el Artículo 59 al 64.

Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (artículos 255 y 256 del TR-LUA).

Artículo 58.- Derribo de edificios catalogados.

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

Sección 4º Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 59.- Procedencia de la declaración de ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Artículo 60.- Declaración de ruina.

Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 269.4. del TRLUA 1/2014

Artículo 61.- Obligaciones.

El propietario de construcciones o edificaciones declaradas en ruina deberá:

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

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

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

Artículo 62.- Ruina inminente.

Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, su desalojo y la ejecución de demoliciones totales o parciales.

Artículo 63. Alteración de la ruina.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará u ordenará la iniciación de las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina.

Artículo 64.- Obras de reparación.

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

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

T.I.-CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Artículo 65.- Generalidades.

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

En el suelo urbano se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General. Igualmente, en el suelo no urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General. En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este Capítulo.

Artículo 66.- Edificios existentes no calificados de fuera de ordenación.

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del Plan General, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos existentes entre el Artículo 28 y el Artículo 30 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y en especial para el Suelo No Urbanizable.

Artículo 67.- Edificaciones fuera de ordenación.

Son edificios e instalaciones fuera de ordenación los que se califiquen como tales por el plan general, por los planes que lo desarrollen o por acuerdos municipales al respecto, por haberse erigido con anterioridad a la aprobación del plan de que se trate y ser disconformes con su contenido, impidiendo su desarrollo. Sin perjuicio de las restantes calificaciones que se efectúen según el párrafo precedente, se considerará que se encuentran fuera de ordenación todos los edificios y las instalaciones existentes antes de la entrada en vigor del presente plan o, en su caso, los planes que lo desarrollen, cuando se sitúen total o parcialmente sobre suelos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o equipamientos en el planeamiento, salvo que éste declare su adecuación total o parcial.

Los que se encuentren situados en suelos urbanizables o en áreas de suelo urbano no consolidado, salvo que de las Normas del PGOU se deduzca su compatibilidad o conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a las mismas por los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. Los que estén destinados a usos cuyas repercusiones ambientales contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

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

Artículo 68.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

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

TITULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

T.II.-CAPÍTULO I. GENERALIDADES.

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 69.- Finalidad.

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

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

Disposiciones legales de carácter general.

Compatibilidad de usos entre sí.

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

Sección 2º Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general

Artículo 70.- Definición.

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

Artículo 71.- Aplicación.

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

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

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

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

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

Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.

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

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

Artículo 72.- Calificación de actividades.

La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y la normativa que la complementa o sustituya.

Sección 3º Compatibilidad entre usos

Artículo 73.- Definición.

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

Artículo 74.- Uso global.

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

Artículo 75.- Uso pormenorizado.

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

Artículo 76. Uso mayoritario.

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

Artículo 77.- Uso característico.

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

Artículo 78.- Uso compatibles.

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

Artículo 79.- Usos prohibidos.

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

Artículo 80.- Uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU.

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

Artículo 81.- Usos tolerados.

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

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

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como permitido.

Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

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

La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias de molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.

La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente comportará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse ni ser sustituido, si no es por un uso permitido.

Artículo 82.- Usos fuera de ordenación.

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de las Normas del Plan General que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación el artículo 82 del TRLUA 1/2014.

Sección 4º Limitaciones derivadas de las características de locales en que se sitúan los usos

Artículo 83.- Definición.

Las limitaciones a los usos consideradas en esta sección son las que se derivan de las Normas del Plan General en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso de que se trate, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establecen las siguientes categorías por situación física de los usos en los edificios.

Artículo 84.- Situaciones de los usos.

Situación 1ª) Local en edificio con viviendas, con acceso común con éstas.

Situación 2ª) Local en edificio con viviendas, con acceso independiente de éstas.

Situación 3ª) Local en edificio de usos mixtos e independientes entre sí y distintos al residencial.

Situación 4ª) Edificio de uso no residencial medianero.

Situación 5ª) Edificio de uso no residencial exento.

Artículo 85.- Limitaciones generales.

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

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

T.II.-CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 86.- Definición.

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

Artículo 87.- Clasificación de los usos por su finalidad.

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

I.- Uso Residencial

1.- Uso de vivienda.

- a) Unifamiliar.
- b) Colectiva.
- c) Turístico.
- d) Protegido.

II.- Uso terciario

1.- Comercial.

2.- Hotelero.

3.- Oficinas.

- a) Servicios de la Administración.
 - b) Oficinas privadas.
 - c) Despachos profesionales de tipo doméstico.
- ##### 5.- Recreativo.

a) Establecimientos de Hostelería.

b) Salas de Espectáculo y Reunión.

III.- Uso industrial

1.- Productivo agrario.

a) Taller agropecuario.

b) Alimentaria.

c) Almacén agropecuario.

d) Explotaciones ganaderas.

2.- Productivo industrial.

a) Talleres artesanos.

b) Industria compatible.

c) Industria incompatible.

d) Industria peligrosa.

e) Instalaciones de transformación de energía y energías renovables.

f) Servicios del automóvil.

3.- Almacenaje.

4.- Logístico.

Uso rotacional.

1.- Infraestructuras.

a) Viario.

b) Servicios urbanos.

2.- Espacios libres y zonas verdes.

a) Parques, plazas y jardines.

b) Paseos peatonales.

c) Áreas de juego.

3.- Equipamientos.

a) Docente.

b) Social.

c) Deportivo.

d) Equipamiento polivalente.

e) Turístico.

Artículo 88.- Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondan a un edificio, se tendrá por uso mayoritario del mismo al que utilice mayor superficie.

Artículo 89.- Locales en sótano.

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

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

Sección 2º Uso residencial

Artículo 90.- Definición y clases.

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

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

Unifamiliar: Es el uso residencial que ocupa una porción del suelo que le corresponde, bien por asignación de enteros en la división horizontal en la que se integre, bien por atribución de la totalidad de la parcela sobre la que se asiente o por su inscripción registral como finca independiente, siempre que disponga un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda.

Unifamiliar aislada: su edificación está situada íntegramente dentro de una parcela sin contacto con ningún lindero.

Unifamiliar pareada: su edificación principal está en contacto con otra edificación en un único lindero.

Unifamiliar en hilera: su edificación principal está en contacto con otras edificaciones en dos linderos, o bien está pareada con un grupo de viviendas en esa disposición.

Colectiva: uso mayoritariamente residencial que comprende dos o más viviendas sobre una unidad parcelaria, agrupadas de modo que formen edificios con accesos, instalaciones y/u otros elementos comunes.

Turístico: aquel que se conforma por viviendas, tanto colectivas como unifamiliares destinada al alojamiento temporal o de segunda residencia.

Protegido: aquel uso residencial de vivienda, sometida a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la Comunidad Autónoma.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 91.- Vivienda exterior.

Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

Condiciones de higiene: en la vivienda existirá una pieza habitable destinada a estancia cuyo hueco de ventilación e iluminación se sitúe en un paramento que dé frente, en una longitud de fachada mínima de 3,00 metros, medidos en el interior. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; el hueco habrá de recaer a alguno de los tres tipos de espacios siguientes:

Un vial o espacio libre público, directamente en el caso de edificios alineados a vial, o mediando la banda de retranqueo a viario o espacios verdes de uso público, determinada de acuerdo con las normas particulares de cada calificación.

Un patio de parcela abierto, acorde con las condiciones indicadas en el Artículo 192 de estas normas, unido a un vial o espacio libre público, o bien a otro espacio libre privado cerrado en el que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la fachada de la estancia sea paralela a la abertura del patio abierto.

En este último caso, y siempre que se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, el espacio libre privado cerrado deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubiertas planas y un tratamiento unitario o conjuntado en todo el ámbito del espacio libre.

No obstante, en el espacio que se configure conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Un espacio libre privado cerrado que cumpla la condición de que, para una vivienda determinada, pueda inscribirse en aquél un círculo de diámetro igual a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de coronación del testero opuesto, según su altura máxima edificable y que, en todo caso, será como mínimo de 9,00 metros. La citada anchura corresponderá a luces rectas y normales al hueco.

Cuando se trate de viviendas incluidas en edificios de nueva planta o rehabilitados, este espacio libre deberá carecer de edificación en planta baja y tener un tratamiento adecuado para los usos de estancia y recreo, o bien, si existe edificación en la planta baja, se tratará de cuerpos edificados con cubierta plana y un tratamiento unitario y decoroso en todo el ámbito del espacio libre.

Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

Condiciones de seguridad: Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 92.- Programa mínimo y dimensiones de las habitaciones.

Toda vivienda contará como mínimo con cocina, estancia principal-comedor, un dormitorio doble y un aseo completo con inodoro, lavabo y ducha.

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas especiales de aplicación no lo impidan, podrán distribuirse viviendas familiares en apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio de dos camas y un aseo completo, o estudios individuales de una sola estancia con aseo completo. Su superficie útil no será inferior a treinta y ocho (38) metros cuadrados de superficie útil, sin incluir en dicho cómputo los valores correspondiente a terraza, balcones o miradores.

Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas, en términos de superficie.

Estancia	Superficie útil (m ²)	Lado del cuadrado inscrito libre de obstáculos (m)	Longitud libre del lado menor(m)
a) Estancia principal-comedor en vivienda de 1 dormitorio (1) (2)	16	3,00	3,00
c) Cocina (3) (4)	6	1,80	1,80
e) Dormitorio doble	10	2,50	2,50
f) Dormitorio sencillo	8	2,00	2,00
g) Cuarto de aseo:			
principal o único	4		1,50
secundario	1,50		1,20

Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en dos metros cuadrados (2 m²).

En caso en que alguno de los lados del solar contiguos a la alineación forme un ángulo superior a 15° con la perpendicular a ella, y su frente de fachada sea menor de 15 metros, si la estancia-comedor estuviese adosada a la medianera no perpendicular a la fachada, bastará con la inscripción de un círculo de tres metros de diámetro, tangente a la cara interior del paramento de fachada, y ancho entre paramentos de al menos 2,50 m.

Por cada dormitorio adicional, se incrementará la superficie en un metro cuadrado (1 m²).

En caso de que la cocina se sitúe integrada en la estancia-comedor, la superficie vertical abierta de relación entre ambas será de al menos tres metros cuadrados y medio (4 m²), y tendrá al menos una anchura de dos (2) metros lineales.

En todas las estancias, salvo baño y aseos, se deberá poder inscribir en la planta la forma del cuadrado base descrita anteriormente, de manera que al menos tenga un punto de contacto con el plano definido por la cara interior del cerramiento de fachada a través del cual ventile e ilumine.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre si es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se consideraran paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima anterior.

Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros, permitiéndose estrechamientos de ancho mínimo (80) centímetros en una longitud no mayor que 40 cm, debido a la ubicación de pilares o bajantes.

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

Tendedero. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde calle y patio interior. No interferirá en la iluminación y ventilación de piezas vivideras.

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

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

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m², dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

Las estancias serán independientes, de modo que los dormitorios no constituyan paso a ninguna estancia, ni se requiera emplear ninguna de las estancias o la cocina para dar acceso al aseo, salvo en las viviendas de un único dormitorio. En las viviendas que cuenten con dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

En dormitorios se computarán espacios con anchos menores a los exigidos cuando sirvan de acceso directo a espacios de almacenamiento, baños o aseos, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de la pieza.

En las piezas abuhardilladas, se exigirá el cumplimiento simultáneo de las dos condiciones siguientes:

Una superficie igual a la mínima exigida en razón de su destino por el presente artículo de estas normas, deberá tener una altura igual o superior a 1,90 metros;

El volumen encerrado en la pieza, considerando solamente la parte cuya altura libre supere 1,50 metros de altura, no será inferior al producto de multiplicar por una altura virtual de 2,60 metros la superficie mínima exigida en razón de su destino según el presente artículo.

Artículo 93.- Altura de techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos treinta (230) centímetros en el resto. Dicha reducción de la altura libre se permitirá fundamentalmente en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 94.- Requisitos mínimos en actuaciones de rehabilitación.

En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, se podrá plantear la imposibilidad motivada de cumplir las condiciones descritas en el Artículo 92, quedando el municipio facultado para flexibilizar los requisitos de programa de las viviendas. Igualmente se podrán mantener las alturas existentes, salvo que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar a uso de vivienda locales que no tuviesen dicho uso.

Sección 3º Uso terciario

Artículo 95.- Definición y clases.

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

Comercial: Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

Hotelero: Aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.

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

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

Servicios de la Administración, en los que el servicio es prestado por cualquier administración pública. Sus condiciones se asimilarán a las dictadas para los usos dotacionales más afines.

Oficinas, si es una entidad privada quien presta el servicio.

Despachos y servicios profesionales de tipo doméstico: con baja intensidad de uso, con afluencia puntual de clientes y realización de actividades no molestas para los vecinos.

Recreativo: Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO COMERCIAL.

Artículo 96.- Dimensiones.

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

de aquella las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

La superficie de venta en ningún caso será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En las dependencias no visitables por el público, la superficie mínima del puesto de trabajo, sin contar zonas de circulación, será de 2m², y su cubicación alcanzará los 5 m³ por usuario.

La implantación de grandes superficies comerciales, entendiéndose por tales aquellos establecimientos cuya superficie de venta sea superior a 2.000 m², se regirá por lo dispuesto en el Decreto 171/2005, de 6 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la primera revisión del Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón.

Artículo 97.- Locales en planta inferior a planta baja.

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

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

Artículo 98.- Accesibilidad y circulación.

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

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

Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.

Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (400) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a ocho (8) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 100 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Artículo 99.- Aseos.

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

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En las agrupaciones o galerías comerciales podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO HOTELERO.

Artículo 100.- Normativa de aplicación.

Con carácter general, los establecimientos o locales destinados a hospedaje se regirán en cuanto a requisitos técnicos y dimensionales por las reglamentaciones sectoriales en vigor, (Decreto 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón).

Artículo 101.- Condiciones de accesibilidad.

Los hoteles cuya superficie construida supere los mil (1.000) metros cuadrados deberán tener acceso por calle de al menos ocho (8) metros de ancho salvo en el casco antiguo.

En la zonificación de Casco Antiguo los hoteles se podrán situar con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE LAS OFICINAS.

Artículo 102.- Dimensiones.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de las de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina. La superficie útil mínima por puesto de trabajo y usuario será de 2 m² y su cubicación alcanzará los 5 m³.

Artículo 103.- Accesibilidad y circulación.

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

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

Artículo 104.- Altura libre de pisos.

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos treinta (230) centímetros en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 105.- Aseos.

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

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

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

Artículo 106.- Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

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

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE USOS RECREATIVOS.

Artículo 107.- Aplicación.

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

Sección 4º Uso industrial

Artículo 108. Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones con los siguientes usos pormenorizados:

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

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

Taller agropecuario:

Comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.

Industria alimentaria:

La industria alimentaria es la parte de la industria que se encarga de todos los procesos relacionados con la cadena alimentaria. Se incluyen dentro del concepto las fases de transporte, recepción, almacenamiento, procesamiento, conservación, y servicio de alimentos de consumo humano y animal.

Almacén agropecuario: construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola o forestal.

Talleres artesanos.

Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación. Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

Industria de transformación de energía y energías renovables.

Se incluyen aquellas instalaciones de cogeneración, entendiendo éstas como de producción conjunta en un proceso secuencial de energía mecánica y/o eléctrica y energía térmica útil, además de las instalaciones de energías renovables de tipo fotovoltaico o de aprovechamiento eléctrico con biomasa.

Servicios del automóvil.

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil tales como estaciones de servicio, talleres del automóvil y depósitos de vehículos usados.

Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Logístico: Aquel uso que comprende las operaciones de distribución a gran escala de bienes producidos, situadas en áreas especializadas para este fin, asociadas a infraestructuras de transporte de largo recorrido.

Las industrias atendiendo a sus características y peligrosidad en sus procesos de fabricación podrán clasificarse en:

Industria compatible.

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

a.2) Industria incompatible.

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

a.3) Industria peligrosa.

Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aún de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a las descritas como situación 5ª en el Artículo 84: en edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso, sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los tranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

Artículo 109.- Aplicación.

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

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

Artículo 110.- Marco normativo. Instalaciones de transformación de energía y energías renovables.

Será de aplicación la siguiente normativa sectorial, destacando:

Ley 54/1997 de 27 de noviembre del Sector Eléctrico.

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 842/2002 de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de baja tensión.

Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y concretamente la sección HE-5, contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica del Documento Básico HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

Real Decreto 661/2004, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.

Artículo 111.- Instalaciones de cogeneración.

La cogeneración es entendida como la producción simultánea de dos o más tipos de energía. Normalmente las energías generadas son electricidad y calor, aunque puede ser también energía mecánica y calor (y/o frío).

Las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto 413/2014, de 6 de junio, han sido clasificadas en categorías, grupos y subgrupos, que se definen en el artículo 2 del citado Real Decreto.

Las plantas de cogeneración podrán emplear como combustible el gas natural, biomasa procedente de cultivos energéticos, de actividades agrícolas, ganaderas o de jardinerías, de aprovechamientos forestales y otras operaciones silvícolas en las masas forestales y espacios verdes, así como la radiación solar como energía primaria mediante la tecnología fotovoltaica.

Artículo 112.- Instalaciones de energías renovables.

Se incluyen los siguientes tipos de instalaciones de energías renovables:

Energía solar fotovoltaica.

Consiste en el aprovechamiento de la radiación solar para la obtención de energía eléctrica por medio de células fotovoltaicas integradas en módulos solares. Esta electricidad se puede utilizar de manera directa, se puede almacenar en acumuladores para un uso posterior o se puede introducir en la red de distribución eléctrica.

Las instalaciones fotovoltaicas deberán cumplir las siguientes condiciones:

No generarán molestias por deslumbramiento, fugas de materiales, olores o incremento de temperatura de las edificaciones sobre las que se asientan o en las parcelas colindantes.

La instalación eléctrica cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Tanto la estructura soporte, el edificio sobre el que se instala o la cimentación, deberán soportar las cargas de la instalación y las acciones de viento que se generen conforme al Código Técnico de la Edificación.

Los materiales que componen los paneles y la estructura soporte, deberán ser resistentes y duraderos, y estar adecuadamente protegidos contra la corrosión y los agentes atmosféricos.

El sistema de la instalación deberá minimizar el impacto visual de la misma y armonizar con el paisaje o entorno urbano circundante.

La existencia de estas instalaciones no creará derechos ni condicionará la modificación del planeamiento urbanístico vigente.

La instalación deberá ser conservada en buen estado de seguridad y salubridad por el propietario de la instalación. El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de las mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones y las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos la totalidad de elementos que componen la planta.

Energía de la biomasa.

Incluye la producción de energía eléctrica y la cogeneración, producción combinada de electricidad y calor o frío, empleando como combustible la biomasa en su sentido amplio, es decir, a partir de biomásas brutas.

La energía de la biomasa procede del aprovechamiento de materia orgánica animal y vegetal o de residuos agroindustriales. Incluye los residuos procedentes de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como los subproductos de las industrias agroalimentarias y de transformación de la madera.

La planta de generación está formada por:

Planta de gasificación de biomasa. En esta planta se obtiene un gas combustible de bajo poder calorífico.

Sistema de limpieza del gas combustible, consistente en enfriadores del gas, filtro de mangas, y sistema de enfriamiento de cenizas.

Planta de generación de electricidad. Esta planta consta de motogeneradores, alimentados por el syngas producido en la planta de gasificación. Los motores son sobrealimentados y disponen de postenfriador de doble etapa, con el fin de maximizar su rendimiento.

Instalaciones de recuperación de calor residual, consistentes en una caldera de vapor.

Instalaciones eléctricas de interconexión de la planta de producción de electricidad con la red de la compañía suministradora.

La instalación deberá ser conservada en buen estado de seguridad y salubridad por el propietario de la instalación. El deber de conservación de la instalación implica su mantenimiento, mediante la realización de las mediciones periódicas y reparaciones que sean precisas, para preservar las condiciones con arreglo a las cuales hayan sido autorizadas las citadas instalaciones y las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y ornato público, incluidos la totalidad de elementos que componen la planta.

Artículo 113.- Implantación.

Las instalaciones de transformación de energía y energías renovables, anteriormente descritas podrán emplazarse en Suelo Urbano No Consolidado, con uso terciario, debiendo cumplir los siguientes parámetros:

Parcela igual o superior a 10.000 m² de suelo.

Retranqueo mínimo de 3 metros a lindes de la finca o la altura total de la instalación en el caso que sea mayor.

Las edificaciones no podrán superar una altura total de 8,00 m.

La ocupación de la parcela por placas u otros elementos y demás instalaciones así como las zonas de separación entre los elementos de la instalación no podrá superar el 85%.

En el resto de la parcela deberá procederse a plantación de arbolado o setos vegetales que minimicen el impacto visual de la instalación.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Artículo 114.- Aplicación.

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil tales como estaciones de servicio, talleres del automóvil y depósitos de vehículos usados, entendiéndose como tales:

Sin perjuicio de lo establecido en la Orden de 10 de abril de 1980, por la que se aprueba el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos, se entiende por "estación de servicio" toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Se consideran "talleres del automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se entiende como "depósito de vehículos usados" el almacenamiento de estos tanto para su venta como para su desguace.

Artículo 115.- Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

1°.- Estaciones de servicio.

2°.- Talleres del automóvil.

3°.- Depósitos de vehículos usados.

Artículo 116.- Condiciones.

La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de estas Normas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten, las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Los locales del servicio del automóvil, dispondrán de todos sus accesos un espacio de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices, la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5 metros a nivel con el punto medio de la primera, y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2.00 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

Artículo 117. Estaciones de Servicio.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 m² y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller.

No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en cuanto a ruidos a la normativa sectorial.

Artículo 118. Talleres del automóvil.

Además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial.

Dispondrán dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de taller.

En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV. En los restantes no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso exclusivo del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada con mínimo de 100 m².

Artículo 119.- Depósitos de vehículos usados.

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta, como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

Sección 5° Uso dotacional

Artículo 120. Definición y clases.

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

Infraestructuras: Aquel uso que comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

Viario: Aquel que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las

carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. El uso global de este sistema es fundamentalmente el de transporte y comunicación terrestre.

Servicios Urbanos: Aquel que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Espacios Libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego, según establezca el planeamiento.

Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.

Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre, y dotados con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juego de niños y deporte al aire libre.

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

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

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

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

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

Aquellas instalaciones vinculadas a la promoción turística y divulgativa de la actividad minera, como museo minero, centros de interpretación, etc.

Las actividades descritas en esta sección se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y disposiciones afines de este Plan General. Igualmente, deberán cumplir las condiciones de uso y programa establecidas en la reglamentación sectorial correspondiente, y en su caso, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 121.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante de esta naturaleza se podrá disponer cualquier otro complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos y respete en todo caso las condiciones fijadas para él en las presentes Normas, con limitación en el uso de vivienda.

Artículo 122.- Modificaciones dotacionales.

La fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes. En el caso de que el uso del equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública.

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

T.III.-CAPÍTULO I. DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 123. Definición.

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

Artículo 124. Capacidad de edificar.

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

Artículo 125. Clases de condiciones.

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

Condiciones de la parcela.

Condiciones de posición de la edificación.

Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Condiciones de volumen de las edificaciones.
Condiciones de higiene y calidad.
Condiciones de dotaciones de servicios.
Condiciones de seguridad.
Condiciones estéticas.
Condiciones de eficiencia energética en nuevos desarrollos.
Condiciones ambientales.

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

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

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

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

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

Sección 2º Condiciones de la parcela

Artículo 126.- Definición.

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

Artículo 127.- Relación entre edificación y parcela.

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

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

Artículo 128.- Segregación y agregación de parcelas.

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

Las parcelas que el PGOU determina como iguales o inferiores a la mínima, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos y formar nueva finca.

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

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 134, se encuentran escrituradas con superficie menor con anterioridad a la aprobación del Plan General y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 129.- Linderos.

Linderos o Lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

Lindero Frontal o Frente de Parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

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

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

Artículo 130.- Superficie de la parcela.

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

Artículo 131.- Superficie bruta.

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

Artículo 132.- Superficie neta.

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

Artículo 133.- Parcela edificable.

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

Artículo 134.- Condiciones para la edificación.

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

Condiciones de planeamiento. Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas del Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.

Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en el TRLUA, con las particularidades que se recogen en su artículo 290.3, y con carácter supletorio en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo a.1.

Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo a.1) del presente artículo.

Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marquen las Normas del Plan General o las figuras de planeamiento que las desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios de planeamiento.

Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el Artículo 128, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

La autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los compromisos que establece el artículo 235 del TRLUA 1/2014

Artículo 135.- Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones señaladas en el Artículo 134 y los requisitos legalmente establecidos. Podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

Tal y como establece el artículo 12 y 14 del TRLUA:

1. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el planeamiento urbanístico, o en todo caso, si éste no las especifica, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, así como de alumbrado público, y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.

c) Que, para edificarlos, no se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar cuando se hayan ejecutado y recibido conforme al planeamiento urbanístico las obras de urbanización exigibles, incluidas las necesarias para la conexión con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

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

Sección 3ª Condiciones de posición de la edificación

Artículo 136.- Definición.

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

Artículo 137.- Elementos de referencia.

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

Linderos: Definidos en el Artículo 129.

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

Alineación oficial: Es la alineación señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios libres públicos.

Edificios colindantes: Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

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

Artículo 138.- Referencias altimétricas del terreno.

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

Rasante: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 139.- Referencias de la edificación.

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

Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

Plano de fachada: Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

Medianería o fachada medianera: Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 140.- Posición de la edificación respecto a la alineación oficial.

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

En línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.

Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.

Interior a la alineación oficial: Cuando la construcción quede retranqueada en el interior del área definida por las alineaciones.

Artículo 141.- Retranqueo.

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

Artículo 142.- Fondo edificable.

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

Artículo 143.- Separación entre edificaciones.

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

Artículo 144.- Área de movimiento de la edificación.

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

Sección 4^o Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 145.- Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de la parcela que puede ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Para la aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes:

Artículo 146.- Ocupación o superficie ocupada.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

En las zonas en que se admitan patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

Artículo 147.- Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía puede señalarse:

Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

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

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

Artículo 148.- Ocupación de parcela.

Se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.

Su señalamiento se hará, bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el de aplicación.

En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones, el espacio librado quedará afecto al uso público, sin que pueda vallarse u ocuparse por el titular de la parcela. No obstante, se considerará espacio privado a los efectos de cómputo de edificabilidad, pero no para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Artículo 149.- Superficie libre de parcela.

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

Sección 5ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo 150.- Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

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

Artículo 151.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil, la que encierran las caras interiores de los paramentos verticales que la separan del exterior o de otras piezas, debidamente terminados, y que resulta de directa utilización para el uso a que se destine.

La superficie útil de un local, una vivienda, una planta, un edificio o cualquier otro agregado de piezas es la suma de las superficies útiles de las piezas cerradas que lo integran. No se incluyen en este concepto las terrazas ni los balcones, ni tampoco aquellas zonas de la superficie cerrada cuya altura libre sea inferior a 1'90 metros.

Cuando la vivienda, el local o el edificio tenga más de una planta, la superficie útil de las escaleras será la de su proyección en planta, medida tantas veces como plantas y deduciendo la superficie de los espacios bajo co-reas con altura libre menor de 1'90 metros.

El concepto de superficie útil se define en este plan general con independencia de la definición que establezca la normativa sectorial aplicable en materia de vivienda. En consecuencia, será ése el concepto aplicable para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que afecten al tamaño mínimo de las piezas, los locales y las viviendas, así como cualesquiera otras que se refirieran a dicho parámetro.

Artículo 152.- Superficie construida.

Superficie construida de un local o vivienda es la que resulta de sumar a la superficie útil, la superficie de los elementos materiales de su construcción que corresponden íntegramente a su trazado en planta, la parte que le corresponda de los elementos materiales de separación con otros locales o partes comunes del edificio, y la parte proporcional que le corresponda de las superficies construidas de acceso y demás elementos comunes del edificio. Superficie construida de una planta o edificio es la suma de las superficies construidas de todos los locales, piezas y viviendas que lo integran.

Artículo 153.- Superficie construida total.

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

Artículo 154.- Edificabilidad.

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

a) De modo directo, mediante:

- un índice de edificabilidad, expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de suelo, medido en proyección horizontal.

- una superficie construida total cuantificada por el planeamiento, expresada en metros cuadrados de superficie edificable.

b) De modo indirecto, por la aplicación del conjunto de condiciones que limitan la dimensión de los edificios, tales como alineaciones de la edificación, retranqueos, separaciones con respecto a otros edificios, ocupación, fondo y altura máximos, etc.

Artículo 155.- Índice o coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

Índice de edificabilidad bruta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, aplicable en una parcela, unidad de ejecución o sector.

Índice de edificabilidad Neta: Indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo, aplicable sobre la superficie neta edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de un edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor de aplicación.

Artículo 156.- Aprovechamiento objetivo.

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

Artículo 157.- Aprovechamiento subjetivo.

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

Artículo 158.- Aprovechamiento medio.

Es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial con objeto de hacer posible la ejecución del planeamiento mediante la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y las cargas generadas por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

Sección 6º Condiciones de volumen de las edificaciones.

Artículo 159.- Definición.

Son las que, con independencia de las condiciones de posición, regulan las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de los edificios, por sí mismos o en relación con la superficie de la parcela o el suelo en que se sitúan, o con los viales contiguos. A efectos de su aplicación en las normas de las zonas y en el planeamiento de desarrollo, se establecen los conceptos a que se refieren los artículos siguientes.

Las condiciones contenidas en esta sección se aplicarán a las obras de nueva edificación, así como a todas aquellas obras de otro tipo que impliquen modificación de los parámetros de volumen.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 136.

Artículo 160.- Sólido capaz.

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

Artículo 161.- Volumen de la edificación.

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

Artículo 162.- Alturas medidas en el edificio.

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

Artículo 163.- Rasante.

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

Artículo 164.- Cota de origen y referencia.

Es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación. Se adoptará como tal la alineación oficial o la línea de edificación, en función de la Tipología Edificatoria, sea ésta la de Alineación a Vial o la de Edificación Aislada, respectivamente.

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

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

Artículo 165.- Altura en unidades métricas.

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

Altura de cornisa o del edificio: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.

Altura de coronación: Es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

Artículo 166.- Altura de número de plantas.

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

Artículo 167.- Criterios para la medición de alturas.

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

La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

En las parcelas de esquina en las que se produzca el encuentro de diferentes alturas reguladoras señaladas en los planos de ordenación, la altura mayor se podrá aplicar en la fachada recayente a la calle a la que corresponda menor altura, en una longitud máxima de 10 m. medidos desde la esquina o, en edificios achaflanados, tomando esta distancia desde el final el chaflán. De dar a tres calles y ser la anchura del solar inferior a 20 m., esta distancia se reducirá a la mitad de la fachada de la calle intermedia.

En parcelas con fachadas opuestas, sobre dos o más vías con distinta rasante, la altura se medirá de manera independiente para ambas fachadas, pudiendo prolongarse el plano de cubierta desde la vía de cota inferior hasta la altura de coronación correspondiente a la calle de cota superior, con las limitaciones de inclinación de los faldones de cubierta que se establecen en estas Normas.

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

En parcelas con frente a una sola vía y con pendiente descendiente desde la fachada hacia su interior, será exigible la limitación de alturas en la forma descrita en el apartado c) anterior, cuando el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada. En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

Artículo 168.- Consideración de la condición de altura.

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

Artículo 169.- Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.

Por encima de la altura máxima de cornisa podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a los planos con una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%), se trazarán de la forma siguiente (salvo que en las normas particulares se indique otra cosa):

Cuando exista alero o cornisa, los planos se trazarán por la arista superior de dichos elementos.

Cuando no exista alero o cornisa, o bien cuando la cota de su línea superior se sitúe por encima de la cara superior del forjado de la última planta, los planos se trazarán por la intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado con el plano de fachada.

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

El espacio comprendido entre los faldones de la cubierta no se destinará a viviendas completas e independientes, si bien podrán habilitarse piezas habitables propias del uso de vivienda que se vinculen, física y registralmente, a las viviendas situadas en la planta inferior, siempre y cuando en éstas se satisfaga íntegramente el programa mínimo de vivienda, conforme a lo expresado en el Artículo 102 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima de cornisa.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

Las barandillas de terraza, con altura máxima de ciento veinte (120) centímetros en el plano de fachada.

Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa vigente y en su defecto, la buena práctica constructiva.

Los paneles de captación de energía solar.

Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, rótulos, logotipos, publicidad, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de ornato público, a las ordenanzas municipales y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

Todos los elementos citados podrán construirse por encima de la altura máxima regulada en estas normas, salvo mayores limitaciones expresadas para determinadas zonas o tipos de ordenación, y sin perjuicio de su cómputo, cuando proceda, a efecto de las limitaciones de edificabilidad.

Artículo 170.- Tamaño del edificio.

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

Estos elementos se concretan en:

Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en la correspondiente a la alineación a vial, si se trata de edificación formando manzana.

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

Superficie construida por planta, definida según el Artículo 152 de estas Normas.

Artículo 171.- Altura de planta o de piso.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 172.- Altura libre de planta.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Artículo 173.- Cota de planta de piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en Artículo 172, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 174.- Planta.

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

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

Baja. Es aquella planta cuyo suelo se halla comprendido entre ciento veinte (120) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, y cincuenta (50) centímetros por debajo de ella. Su altura mínima será la regulada en cada zona, y la altura libre máxima no superará los 4,20 metros.

Alta o Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

Bajo cubierta. Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta o su envolvente máxima teórica, susceptible de ser ocupado o habitado. Quedan prohibidos los frontones de cubierta utilizable que sobresalgan de estos planos inclinados. Del cómputo de las construida de esta planta quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros. Además se deberá verificar en el caso de viviendas el cumplimiento de las superficies útiles mínimas definidas en el Artículo 92.

Semisótano. Es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta la cota de origen y referencia es superiora cincuenta (50) centímetros e inferior a noventa (100) centímetros.

Sótano. Es la planta de la edificación situada por debajo de la planta baja que no cumple las condiciones de semisótano. La altura libre mínima en sótano será de doscientos cincuenta (250) para cualquier uso. El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2).

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

Artículo 175.- Cuerpos volados.

Son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados. Se clasifican en:

Se entiende por balcón el saliente abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja y una anchura que comprenda un único vano.

El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a quince (15) centímetros.

Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven.

Se entiende por terrazas los espacios entrantes, o los salientes no cerrados que superen las dimensiones establecidas en apartados anteriores.

Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Cuerpos volados cerrados, son los salientes cerrados en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio.

Con carácter general y salvo otras determinaciones de las condiciones particulares de las distintas zonas, desde el plano de fachada situado en la alineación oficial exterior, el vuelo se regulará por los siguientes parámetros según anchuras de calles. En todo caso, dicho vuelo nunca podrá sobresalir de la acera sobre la que vuela.

Ancho de calle	Vuelo Máximo
$c < 8 \text{ m}$	0,35 (sólo balcones)
$8 \text{ m} \leq c \leq 12 \text{ m}$	0,50 (sólo balcones)
$c > 12 \text{ m}$	0,80 m

Para determinar la anchura de la calle a los efectos previstos en los párrafos anteriores, se considerarán las siguientes reglas:

En calles, se considerará la anchura comprendida entre alineaciones oficiales de vial opuestas en el tramo correspondiente a la longitud de la manzana en la que se integre la parcela.

Cuando la calle incluya una zona verde a la manera de rambla o bulevar, se considerará como anchura la distancia entre las alineaciones oficiales de las parcelas edificables que recaigan a ella.

Cuando la anchura de la calle sea irregular, se tomará para cada manzana la anchura promedio de la calle en el frente de la manzana.

Cuando en el tramo correspondiente al frente de la manzana existan soluciones de esquina que modifiquen puntualmente la sección de la calle, no se tendrán en cuenta a estos efectos, considerándose la prolongación virtual de los frentes de fachada perimetrales hasta su encuentro.

En plazas, se tendrá en cuenta la anchura de la calle de mayor ancho de las que concurren directamente en la plaza.

En patios de manzana no se permitirán vuelos que superen el fondo máximo permitido según las condiciones particulares de las distintas calificaciones en suelo urbano.

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

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior ni a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado, determinado con arreglo a lo dispuesto en el presente artículo de estas normas.

No se admitirán vuelos abiertos ni cerrados sobre suelos calificados como equipamientos o espacios libres públicos.

Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión con que sobresalen los vuelos y salientes anteriores respecto a la fachada, cuando así lo aconsejen las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

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

La suma de las longitudes de todos los vuelos cerrados en una planta en cada paramento de fachada no superará la mitad de la longitud de dicho paramento en esa planta.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas y de las aristas de chaflán o giro de fachada, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a setenta y cinco (75) centímetros. En ningún caso se permiten vuelos distintos de los aleros sobre parcelas de equipamiento o espacios libres públicos.

Artículo 176.- Elementos salientes.

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 3,50 m, sin vertido de aguas a vía pública, siempre, y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el Artículo 224.

Cornisas y aleros: las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias ;es decir, la línea de arranque de cubierta deberá estar situada en la cara superior de forjado de la última planta. Los aleros tendrán un vuelo mínimo de 0,30 m. y máximo de 0,50 m. sin perjuicio de lo indicado en cada zona.

T.III.-CAPÍTULO II. HIGIENE Y CALIDAD.

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 177.- Definición.

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

Artículo 178.- Aplicación.

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

Artículo 179.- Situación geográfica.

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

Sección 2º Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 180.- Local.

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

Artículo 181.- Local exterior.

Se considera que un local es exterior si la principal de sus estancias destinada a utilización permanente por personas recae sobre una vía pública, calle o plaza.

Todas las estancias que formen el local deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigibles legalmente en cuanto a ventilación e iluminación.

Artículo 182.- Pieza habitable.

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

Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según Artículo 181, o contar con aberturas a patio según Artículo 186, cumpliendo en ambos casos las condiciones de superficies de huecos de ventilación e iluminación. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 183.- Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Artículo 184.- Ventilación e iluminación de piezas habitables.

Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/10 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (12) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

Los huecos para ventilación e iluminación de cocinas y dormitorios simples tendrán una superficie mínima de 1,00 m².

Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de los de ventilación, para eliminar los humos de combustión.

Artículo 185.- Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales.

Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de parcela, abierto o cerrado. Dicha apertura tendrá una superficie para ventilación de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendedores o terrazas comunes cubiertas.

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

La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera. Dicho lucernario tendrá una superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0,80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco de la escalera a la que ilumina.

El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto cuya base tenga al menos de 1 m de diámetro. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de 1,15 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1,3 m. En cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

Sección 3^o Condiciones higiénicas de las edificaciones.

Artículo 186.- Patios.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios; también se considera como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

Patio de parcela. Es aquél que se sitúa íntegramente dentro de una misma parcela, salvo que se trate de un patio mancomunado.

Patio de manzana. Es el que se sitúa en el interior de una manzana cerrada, y está delimitado por las fachadas interiores de edificios cuya fachada principal da las calles que delimitan la manzana. Tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que están situados en el perímetro de la parcela y cuentan con un frente abierto en toda la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana, y será cerrado si está situado en el interior de la edificación.

La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de la zona autorice otros valores. A efectos de medición de luces rectas, si delante de los muros opuestos al hueco considerado hubiese voladizos que afecten al eje del hueco, se deducirán las dimensiones de sus salientes de la distancia del paramento del patio, aunque dichos voladizos fuesen abiertos en su frente. En la determinación de la superficie de un patio no se incluirán las ocupadas por vuelos de galerías, balcones o cuerpos salientes de los paramentos generales.

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

Artículo 187.- Anchura de patios.

Se entiende por la anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los permitidos en patios de manzana.

Artículo 188.- Medición de la altura de los patios.

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

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

Artículo 189.- Dimensión de los patios de parcela cerrados.

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

Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos y escaleras: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un sexto de la altura del patio ($H/6$), con una superficie no inferior a un veinteavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/20$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de dos metros (2) y una superficie de seis (6) metros cuadrados.

Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ($H/5$), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ($H^2/15$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura del patio ($H/3$), con una superficie no inferior a un décimo del cuadrado de dicha altura ($H^2/12$). En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres (3) metros y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

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

Artículo 190.- Cota de pavimentación.

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

Artículo 191.- Patios mancomunados.

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

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

Artículo 192.- Dimensiones de los patios de parcela abiertos.

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto ($1/4$) de la altura, con un mínimo de cuatro (4) metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como máximo, igual al frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y una vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas.

El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de cuatro metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado. En caso de ser la profundidad del patio menor de 4m., para verificar esta condición se considerarán las prolongaciones virtuales hacia el exterior de los planos de fachada laterales.

No tendrán consideración de patio de parcela abierto aquellos retranqueos cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a ciento cincuenta (150) centímetros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

T.III.-CAPÍTULO III. DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Artículo 193.- Definición y condiciones generales.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen en el interior de su parcela, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Se prohíbe hacer discurrir las instalaciones particulares por el viario público, salvo los tallos generales de las acometidas que autorice el municipio, y otros elementos como arquetas de corte general o de acometida de telecomunicaciones cuyo emplazamiento en el viario sea legalmente exigido.

Se podrán enrasar en la fachada elementos de las instalaciones que deban ser maniobrados desde el viario público, tales como armarios reguladores, cuadros de seccionamiento y contadores alojados en monolitos o nichos murales. Los servicios técnicos podrán exigir la agrupación de contadores en fachada para grupos de viviendas que no los dispongan centralizados en recintos cerrados, o denegar la instalación de elementos vistos por razones estéticas, proponiendo en tal caso una solución alternativa.

Artículo 194.- Aplicación.

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

Sección 2º Dotaciones de servicios en las edificaciones.

Artículo 195.- Ordenanzas y normas concernientes a la edificación.

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

Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como el Código Técnico de la Edificación (CTE), la Ley de Ordenación de la Edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.

Las normas municipales que afectan a los edificios, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.

Sección 3º Dotación de estacionamientos en las edificaciones

Artículo 196.- Condiciones generales de las dotaciones de estacionamiento.

Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² de cualquier uso.

La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento afecta a las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos. Además, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de estacionamiento en aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos.

Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de estacionamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o la estética urbana.

Para implantaciones de usos especiales o para edificios de singulares características se estará a expensas de lo que manifiesten los servicios técnicos municipales.

Artículo 197.- Imposición de condiciones excepcionales a las dotaciones de estacionamiento.

En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de estacionamiento, reducir su cuantía, imponer restricciones de capacidad u horarias, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a las condiciones de localización de los accesos a los espacios de estacionamiento desde la vía pública, a las condiciones tipológicas de los edificios, a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, o la imposición de restricciones de capacidad u horarias, se resolverán discrecionalmente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

La resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u oficinas que en él puedan realizarse. En aplicación de esta norma, no se impondrán reducciones del volumen edificable, pudiéndose reducir a una el número de plazas de estacionamiento por vivienda, con independencia del tamaño de ésta y de los mínimos expresados en estas normas.

Artículo 198.- Reducción de la dotación derivada de las características del edificio

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

Cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada, o cuando las características de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas; se entenderá que se da este supuesto:

En usos comerciales, de oficinas, recreativos y de ocio que se implanten en locales o edificios existentes, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10.

En edificios de uso residencial sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10.

En edificios de uso residencial en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

Artículo 199.- Dimensiones de las plazas.

El ancho libre de las plazas será como mínimo de 2,40 metros en toda la longitud de la plaza, permitiendo estrechamientos puntuales de hasta 2,20 metros de anchura en una longitud no superior a 40 cm. La longitud mínima de la plaza será de 5.00 metros. Las dimensiones mínimas de anchura se incrementarán en 35 centímetros por cada pared que confine lateralmente la plaza considerada. Estas plazas deberán tener una anchura libre de obstáculos de al menos doscientos setenta y cinco (275) centímetros. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

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

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

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

A partir de quince plazas, deberá reservarse una plaza para minusválidos con una anchura mínima de 3.30 metros. Por cada veinte nuevas plazas se incrementará la reserva en una plaza más.

Las plazas específicas para motocicletas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,30 por 1,20 metros.

Artículo 200.- Situación de los estacionamientos y garajes.

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

En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

En edificios exclusivos.

Artículo 201.- Accesos a los estacionamientos y garajes.

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

Hasta 75 plazas, un acceso simple para entrada y salida.

De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, teniendo en cuenta lo dispuesto las presentes normas. Los garajes con capacidad superior a 150 vehículos contarán necesariamente con doble rampa de entrada y salida, ambas de al menos 5,50 metros de anchura.

De más de 300 plazas, un acceso simple por cada 150 plazas o fracción que excedan de las 300, o su equivalente en accesos dobles, que podrá exigirse previo informe de los Servicios Técnicos Municipales como condición para la concesión de las correspondientes licencias por el Ayuntamiento.

Las anchuras mínimas de los accesos serán las siguientes:

Acceso simple 3,50 metros.

Acceso doble: 5,50 metros.

Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 4 metros de fondo y 3,50 metros de ancho mínimo, con pendiente menor del 4 por 100, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada esos cuatro metros. En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 4,50 metros de fondo con esa anchura mínima.

Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera, si la hubiere.

La salida del estacionamiento se realizará siempre de frente.

Los garajes para un máximo de 4 vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada. La salida del estacionamiento se hará obligatoriamente de frente, aunque no se pueda maniobrar en el interior del garaje.

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

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

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

Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Artículo 202.- Pasillos de circulación.

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

Aparcamiento en línea o en espina de ángulo igual o menor de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales: trescientos cincuenta (350) centímetros.

Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos (400) centímetros.

Aparcamiento en batería o espina de ángulo mayor de sesenta (60) grados sexagesimales: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

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

Artículo 203.- Rampas y gálibos.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20%) por ciento y las rampas en curva del doce (12%) medida por su eje. Su anchura mínima será de 3,50 metros con un sobre ancho de (50) cm, en las curvas, y su radio de curvatura interior será igual o superior a tres metros y medio (3,5) metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas, se realizarán adoptando una de las dos medidas siguientes;

Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a (12) metros.

Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del (9%) en al menos los (2) metros anteriores a la línea de acuerdo

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

Artículo 204.- Dotaciones exigibles según el uso.

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

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

Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie de reserva necesaria a partir del número de plazas un mínimo absoluto de 25 metros cuadrados por plaza, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en otra normativa que le afecte, pudiendo reducirse justificadamente en el caso de aparcamientos robotizados.

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

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

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

Superficie útil	Plazas por vivienda
Menos de 90 m ²	1,00

Entre 90 m ² y 135 m ²	1,50
Más de 135 m ²	2,00

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

Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones.

Hostelería:

- Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de cien (100) metros cuadrados construidos.

- Los establecimientos de superficie comprendida entre cien (100) y doscientos (200) metros cuadrados solamente se autorizarán si disponen de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o cuentan con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

- Los establecimientos de superficie igual o mayor de cuatrocientos (200) metros cuadrados solamente se admitirán cuando cuenten con acceso rodado por calles de anchura superior a doce (12) metros. Además deberán disponer de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en viario anejo a una distancia máxima de 20 m., o contar con un espacio privado de maniobra, carga y descarga para vehículos en el interior del establecimiento, accesible desde el viario y que se considere suficiente a juicio del municipio.

Uso comercial y de oficinas: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

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

Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 1.000 metros cuadrados.

Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

Agrupaciones de comercios y locales comerciales, como mercados y mercadillos, pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 1.000 metros cuadrados construidos.

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

Dicho estudio será también exigible en aquellos casos en que así lo establezcan las normas relativas a las condiciones específicas de los usos, o cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

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

Los templos estarán exentos del índice general.

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

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

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

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

Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la su-

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

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

T.III.-CAPÍTULO IV. SEGURIDAD.

Artículo 205.- Definición.

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

Con carácter general se estará a lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas de Transportes y de la Comunicación, así como a la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Artículo 206.- Aplicación.

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

Artículo 207.- Acceso a las edificaciones.

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

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

Artículo 208.- Portal.

Acceso: los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura libre no será inferior a noventa (90) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos veinte (220) centímetros.

En el exterior, en contacto con la puerta de acceso, deberá poder inscribirse un rectángulo mínimo de 1,20 m. x 2,40 m. libre de obstáculos y sin escalones que lo dividan. La altura de este espacio será, como mínimo, de 2,60 m.

El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior, de ancho y altura mínimos 2,40 m, en el que podrá integrarse la puerta de acceso.

Ámbito interior: la planta del portal debe admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto con la puerta de acceso en edificios de hasta 8 viviendas y de 3.00 m. en el caso de edificios de más de 8 viviendas. La anchura mínima de los paramentos de comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras será de 1,5 m hasta 8 viviendas y de 3.00 metros a partir de 8 viviendas.

Artículo 209.- Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Los distribuidores y corredores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 210.- Dimensión mínima de escaleras.

En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura menor a la establecida en el artículo 4.2.2, tabla 4.1, del CTE DB SUA, con el límite de 0,80 metros, que se considera de máximos, debiendo ocupar en todo caso la superficie de escalera estrictamente necesaria, y siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias.

El criterio para su aplicación será restrictivo, no pudiéndose hacer una extensión generalizada del mismo, aplicándose excepcionalmente a aquellos supuestos en los que se acredite por el promotor la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas (otras zonas, espacios o huecos del edificio) que no supongan la reducción de anchura de la escalera y estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Que se acredite que la instalación del ascensor responde a la adecuación del edificio a la normativa vigente sobre eliminación de barreras arquitectónicas y sobre las personas con movilidad reducida.

Que se mejoren las condiciones de protección contra el incendio en la escalera aplicando al menos las siguientes medidas que deberán acreditarse mediante documento firmado por técnico competente:

Dotar a la escalera de instalaciones de alumbrado de emergencia y extintores.

Ubicar la habitación de la maquinaria del ascensor preferentemente en la cubierta o en la última planta del edificio.

No superar la capacidad de evacuación de la escalera, según el DB SI del CTE. Se deberá acreditar la habitabilidad del edificio.

En los casos en los que sea viable técnica y económicamente se deberá dotar a la escalera de todos o alguno de los siguientes sistemas complementarios:

Sistema de ventilación.

Sistema de evacuación de humos.

Utilización de materiales ignífugos en revestimientos.

Sistemas automáticos de protección contra incendios.

T.III.-CAPÍTULO V. ESTÉTICAS

Artículo 211.- Contenido.

Las condiciones estéticas de los edificios son las relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de ésta en el ambiente característico del municipio ordenado por estas Normas.

En el entorno de elementos catalogados, las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del conjunto preexistente, respetando los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura local. Las fachadas serán preferentemente planas y homogéneas, utilizando un único material básico.

Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuna abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Artículo 212.- Consideraciones generales.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición que dan carácter al edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de restauración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Los planes especiales podrán establecer condiciones formales diferentes de las contempladas en este capítulo, justificando su elección tipológica.

Artículo 213.- Volúmenes.

La forma de los volúmenes será preferiblemente sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubierta, y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.), estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

Artículo 214.- Diseño de cubiertas.

Quedan prohibidas las cubiertas planas como solución global, permitiéndose su empleo en la resolución de la cubierta de planta baja en el espacio de patio y en la última planta como terrazas hasta un 25 % de su superficie total, resolviendo la vertiente a la calle con remate y cubierta de teja curva.

Las cubiertas de los edificios se resolverán mediante cubierta inclinada de teja cerámica que será de color y dimensiones tradicionales en el centro histórico y barrios tradicionales. La pendiente máxima permitida será del 40%, limitándose a 4 metros la altura máxima de la cumbre. Si se trata de edificio catalogado, podrá solicitarse al Ayuntamiento el uso de otros materiales como cerámica vidriada, cobre, cinc, etc. de calidad superior.

Los elementos al servicio de la edificación como instalaciones, casetones de ascensor, etc. se recogerán bajo los paños de cubierta inclinada.

Artículo 215.- Diseño de fachadas.

Cuando la edificación proyectada se localice flanqueada por edificios protegidos, se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balconajes, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

Se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

Artículo 216.- Tratamiento de plantas bajas.

Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros, respetando un zócalo de 85 cm. de altura.

Los toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros de la rasante de la acera.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie.

Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico rodado.

Artículo 217.- Chimeneas y antenas.

Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

En el proyecto de las edificaciones se deberán analizar y justificar las distintas alternativas, con soluciones técnicas orientadas a minimizar el impacto visual de este tipo de infraestructuras.

En el caso de instalaciones en edificios catalogados será la Administración competente quien establezca las condiciones de dicha instalación en base a las diferentes propuestas que sean técnica y económicamente viables y además garanticen la protección del edificio y posibilite la calidad y continuidad del servicio para el usuario.

En caso de que las propuestas de los operadores no fueran admisibles por la Administración, será el Ayuntamiento de Escucha quien ofrecerá alternativas para la ubicación de elementos constitutivos de las infraestructuras e instalaciones de comunicaciones electrónicas, al objeto de garantizar al usuario tanto la cobertura como la calidad del servicio.

Artículo 218.- Huecos en cubierta.

Podrán abrirse ventanas y huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta.

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

Su forma será de proporción rectangular.

La superficie de hueco no superará el 20% del la superficie del faldón.

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

Las buhardillas y mansardas no se admiten en ningún tipo de edificio.

Artículo 219.- Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie sean tan dignos como los de las fachadas.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, parque o espacio libre de uso público, deberán ser tratadas como fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento, y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 220.- Elementos superpuestos a las fachadas.

Cualquier elemento añadido o superpuesto a una fachada de un edificio o local que no esté contemplado en el proyecto de su ejecución y que altere significativamente su composición o volumen, precisará para ser autorizado un proyecto de obra nueva o de reforma, según los casos, en el que se resuelva su incidencia constructiva y formal sobre el conjunto de la fachada del edificio.

Las licencias de obras de acondicionamiento de locales, de rehabilitación y restauración de edificios, y de ampliación con obra nueva, incluirán como condición la retirada de los elementos adosados a la fachada que no cumplan estas normas.

Como carácter general, se prohíbe la colocación en las fachadas exteriores de elementos correspondientes a instalaciones particulares que sobresalgan del paramento exterior, tales como aparatos de refrigeración, aire acondicionado, extractores, chimeneas o conductos y componentes análogos.

Cuando se trate de fachadas interiores, se admitirán dichos elementos siempre que esté acreditada su necesidad técnica. Si son visibles desde espacios públicos, precisarán proyecto de reforma de fachada. Los elementos adosados no podrán disminuir las dimensiones mínimas exigidas a los patios de luces por estas normas.

Artículo 221.- Aparatos de aire acondicionado.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas exteriores requerirá de un estudio de conjunto de ésta, con el fin de justificar su ubicación donde menos perjudique su decoro.

En los proyectos de obra nueva de edificios de vivienda colectiva en los que no se contenga la instalación efectiva de aire acondicionado, deberán contenerse determinaciones relativas a la futura ubicación de equipos individuales tras la finalización del edificio, bien agrupándolos en un espacio común, bien previendo su localización en huecos reservados para este fin.

Será obligatorio aportar de forma gráfica las soluciones consideradas en la documentación final de obra, siendo objeto de revisión y aprobación por parte de los servicios técnicos municipales.

Artículo 222.- Conducciones expuestas a la vista.

Las conducciones que deban instalarse al aire libre, como las de gas, se situarán en las fachadas interiores de los edificios, admitiéndose en las fachadas exteriores sólo cuando se acredite la imposibilidad de otra solución. En este caso, se requerirá un estudio del efecto de la instalación sobre el alzado del edificio, para seleccionar los recorridos que menos afrenten su decoro.

Artículo 223.- Tendidos aéreos.

El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos en subterráneos.

Tal y como se establece en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.

Igualmente, en los mismos casos los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar en la medida de lo posible los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados.

Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Los cables de línea repartidora y acometida a la red general en los nuevos edificios, quedarán ocultos en los muros de fachada, en los que únicamente se permitirán pequeños armarios de registro y control de consumo y cajas generales de protección dispuestos de forma discreta.

No se permitirán conducciones vistas de gas en fachadas, permitiéndose su ocultación mediante la colocación de algún elemento ornamental (rejilla metálica, cornisa, etc.) que oculte su visión desde la vía pública.

El nivel de alumbrado público medido sobre el pavimento será de 10 lux.

Las instalaciones de alumbrado público se ejecutarán de acuerdo con la Orden de 8 de abril de 1987 del Departamento de Industria de la D.G.A., por la que se regulan las Instrucciones Técnicas de Alumbrado Público A-IT (B.O.A. 27 Mayo de 1987), o por la normativa que la sustituya.

Provisionalmente, podrán establecerse nuevos tendidos aéreos cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por las empresas y se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados. En todo caso la solución requerirá la aceptación del Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes.

Artículo 224.- Estructuras añadidas a las edificaciones.

Las antenas de radiocomunicación y de televisión se regularán por las disposiciones sectoriales aplicables. Sólo se podrán colocar en cubierta, y para minimizar el número de las mismas, se obligará a que sean de carácter comunitario, excepto en el caso de viviendas unifamiliares.

Las estructuras de grandes dimensiones o de localización destacada se tramitarán como proyectos de reforma que valorarán la incidencia del nuevo elemento en el conjunto del edificio y en su entorno, con atención a las vistas próximas y a las lejanas.

Artículo 225.- Cerramientos y vallados.

Tanto los solares como otros terrenos que el Ayuntamiento considere oportuno, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

Al producirse la apertura de las nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las parcelas edificadas podrán vallarse mediante muretes rematados con cercas de cerrajería o tablas, admitiéndose, con acabados propios de fachada, la construcción de tapias ciegas hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 226.- Acondicionamiento de patios.

Los proyectos de edificación que se sometan a trámite de obtención de licencia deberán definir el acondicionamiento de los espacios libres de dominio y uso privado que formen parte integrante de la parcela sobre la que se proyecte la edificación.

En el caso de espacios privados sin edificar al servicio de más de una parcela, o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas.

En las zonas de uso principal residencial, los patios de manzana no edificados en planta baja deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 227.- Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Cualquier obra de infraestructura o de edificación que tenga incidencia sobre árboles, independientemente de su número, especie o edad, lea detallará expresamente en el proyecto. No se autoriza ninguna tala si no se justifica la imposibilidad de salvar el árbol, ya sea en su lugar o trasplantado. Independientemente de las causas que la provoquen, el causante de la pérdida de un árbol en la vía pública estará obligado a sustituirlo inmediatamente y a su cargo, en el emplazamiento y con la aproximación de especie que indiquen los servicios técnicos municipales.

La poda y la tala de árboles requerirán dirección facultativa aunque se produzcan en zonas privadas.

Se prohíbe terminantemente fijar carteles a los árboles, introducir clavos en ellos o utilizarlos como apoyo o sujeción de cualquier artificio que pueda infligir alguna herida, siquiera sea superficial. También se prohíbe depositar en los alcorques desperdicios o productos químicos que puedan dañar el árbol o perjudicar su desarrollo.

En ningún caso, los elementos superpuestos o adosados a las fachadas podrán interceptar o perturbar el crecimiento de los árboles, ni quedarán a menos de 60 centímetros del perímetro de su tronco. Esta condición se añadirá, ampliándolas a las restantes limitaciones impuestas por estas normas a la dimensión de los elementos superpuestos a las fachadas de los edificios.

T.III.-CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN NUEVOS DESARROLLOS

Las actuaciones de desarrollo del Plan General mediante planes parciales y planes especiales de reforma interior incluirán un anejo sobre medidas para favorecer el ahorro y la eficiencia energética, dedicado al análisis y justificación de las medidas incorporadas, cuyo objetivo sea reducir la demanda energética o la atención de la misma, y en especial responderá a los siguientes apartados

Artículo 228.- Entramado urbano y disposición de las parcelas de uso residencial en áreas de nueva ordenación urbanística

Se recomienda que al menos el 25% de la superficie de las fachadas exteriores de los edificios que incluyan usos residenciales y de oficinas ordenados en el ámbito tenga una orientación comprendida en el arco $\text{Sampl}=S \pm 35^\circ$.

Se recomienda que la ordenación de los edificios que incluyan usos residenciales y de oficinas prevea ante las fachadas con orientación comprendida en el arco $\text{Sampl}=S \pm 35^\circ$ unos espacios libres de elementos que puedan arrojar sombras tales que la sombra proyectada a las 12 horas TSV (mediodía solar) del 21 de diciembre no sombree completamente la fachada. Dichos espacios libres podrán ser indistintamente de titularidad pública (calles y zonas verdes) o privada (retranqueos, patios), siempre que esté garantizado por el plan que no van a poder ser ocupados por la edificación. Para cumplir esta condición, podrá considerarse el escalonamiento de la sección de los edificios, estudiándose el asoleo por plantas diferenciadas.

En edificios de carácter residencial, la normativa de la edificación contenida en el planeamiento urbanístico recogerá los siguientes puntos:

Para edificios con fachada dominante orientada dentro del arco Sampl :

El acristalamiento de las fachadas en el arco Sampl será, excluidos marcos, un 40% como mínimo. En el resto de las fachadas no superará el 20% en ningún caso. En la orientación Norte se reducirá en lo medida de lo posible, cumpliendo siempre las condiciones mínimas exigibles.

Preferentemente la ubicación de espacios de estancia diurna de las viviendas será al sur y la cocina al norte al objeto de evitar sobrecalentamiento por aportes internos.

En ventanas y galerías se incorporarán sistemas que faciliten sombreamiento sin impedir la ventilación.

Asimismo, la disposición de las viviendas se organizará de modo que permita la ventilación cruzada salvo que las características de la parcela o exigencias relacionadas con la preservación del patrimonio cultural no lo permitan.

La cubierta permitirá la instalación de captadores solares salvo en los supuestos en que la normativa aplicable exima al edificio de su implantación.

Las medidas a aplicar en las construcciones, en los aspectos arquitectónicos y funcionales potenciarán:

El aprovechamiento solar pasivo.

El aislamiento en la envolvente del edificio.

La implementación de técnicas basadas en la climatización pasiva utilizadas en la arquitectura bioclimática, protección solar, ventilación y humectación.

Artículo 229.- Redes urbanas en nuevos desarrollos.

Se estudiará la instalación de sistemas de recogida del agua de lluvia cuando se pueda prever su reutilización posterior para riego, limpieza u otros usos. Esta medida conlleva la red separativa de colectores de aguas negras y de lluvia y los consiguientes tanques de retención y laminación de aguas pluviales que hay que prever en la urbanización.

Se procurará reducir las infraestructuras de drenaje abriendo zonas porosas en áreas pavimentadas, excepto en zonas geológicas sensibles a efectos de subsidencia.

La iluminación urbana del ámbito se realizará a través de sistemas eficientes de bajo consumo energético y gestión inteligente.

Se implantará un sistema de recogida de residuos que garantice la recogida selectiva.

Se planificará el destino del subsuelo para los servicios al dimensionar y diseñar la calle.

Artículo 230.- Movilidad en nuevos desarrollos.

El planeamiento de desarrollo debe tener como objetivo la política de transporte para la reducción de emisiones de CO₂ y de la contaminación acústica, fomentar los desplazamientos a pie, bicicleta o en transporte público.

Se estudiará el sistema viario para una moderación del tránsito que favorezca la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías específicas seguras o separadas de las del tráfico rodado.

Preferencia de la ordenación residencial respecto al viario, que aseguren unos niveles de contaminación acústica aptos para el uso residencial. La contaminación acústica puede impedir la ventilación natural de las viviendas, pudiendo generar también un mayor consumo energético en verano.

Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.

Artículo 231.- Zonas libres y viales en nuevos desarrollos.

Las zonas libres y viales se diseñarán con abundante vegetación, el arbolado de gran porte proveerá suficiente sombreado en verano sobre las zonas libres de uso público y en los viales, incluidas zonas peatonales, aceras y aparcamientos. Además de preverse la plantación de abundante vegetación, será un criterio dominante de la ordenación la distribución por todo el ámbito de zonas verdes menores, parterres y bandas de arbolado de las aceras y calles peatonales.

El arbolado debe ser tan abundante como sea posible, distinguiendo entre arbolado de hoja perenne, a ubicar en todos los espacios salvo aquellos en que se produciría sombreado invernal sobre fachadas al Smp. En este caso el arbolado será de hoja caduca.

Las plantaciones vegetales se realizarán con especies autóctonas o adaptadas, elegidas siempre entre las que precisen menor cantidad de agua. En la elección de los materiales y las disposiciones del acabado de los espacios públicos peatonales, zonas verdes y espacios libres privados, se tendrán en cuenta los condicionantes relacionados con el confort térmico, y en particular su albedo o capacidad para reflejar la radiación solar, su capacidad de filtrado de agua hacia el subsuelo, y su capacidad para evitar la formación de polvo en el ambiente.

Siempre que sea compatible con las necesidades de la circulación, se dará preferencia a las superficies blandas naturales sobre las pavimentaciones duras.

Los tapizados vegetales no se realizarán con céspedes no pasibles, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (tipo Sáhara Grass o similar).

No se considerarán obstáculos para el asoleo los árboles de hoja caduca que pudieran disponerse ante las fachadas para protegerlos de la excesiva radiación en verano.

Siempre que sea posible, en los espacios libres públicos o privados se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan el enfriamiento evaporativo.

T.III.-CAPÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 232.- Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea su actividad y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas o por sus vertidos sólidos o líquidos.

Artículo 233.- Aplicación.

Las condiciones ambientales son de aplicación en cualquiera de los tipos de obras a realizar y para cada uno de los usos que pudieran darse en el ámbito de estas Normas del Plan General.

Artículo 234.- Compatibilidad de actividades.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

Artículo 235.- Lugares de observación de las condiciones.

El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

En el punto o puntos donde dichos efectos sean más aparentes.

En el límite del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.

Artículo 236.- Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

Artículo 237.- Ruidos.

La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de escala normalizada A (dBA) y el aislamiento acústico en decibelios (dB). Se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

Periodo día (d): al periodo día le corresponden 12 horas.

Periodo tarde (e): al periodo tarde le corresponden 4 horas.

Periodo noche (n): al periodo noche le corresponden 8 horas.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35	30
	Dormitorios	40	40	27
Hospitalario	Zonas de estancias	45	45	30
	Dormitorios	40	40	27
Educativo o cultural	Aulas	40	40	30
	Sala de lectura	35	35	27

Artículo 238.- Vibraciones.

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el Artículo 235. Para su corrección se dispondrán bancadas anti vibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

Artículo 239.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación y estancia no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad, pudiendo el Ayuntamiento reclamar a costa del propietario responsable del deslumbramiento su reparación inmediata.

Artículo 240.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

Se prohíben las salidas directas a fachada de evacuaciones de humos, gases y olores de todo tipo; se admiten las salidas de extracción de aire mediante rejillas situadas al menos a 300 cm. sobre la rasante, siempre que cumplan las limitaciones de caudal de extracción y distancia a huecos exigidas por el RITE, y en todo caso, estarán formadas por lamas inclinadas que dispersen la emisión sin afectar a huecos cercanos ni a los viandantes.

Artículo 241.- Contaminación de las aguas.

Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables. Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.

Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

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

Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca del Ebro establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

T.IV.-CAPÍTULO I. VÍAS PÚBLICAS

Artículo 242.- Definición.

Constituyen la red viaria los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 243.- Viales de titularidad privada.

Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Artículo 244.- Trazado en planta del viario.

El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones Autonómicas y del Estado que les sean de aplicación, bien por ser estos sistemas de su competencia directa o por asimilación de sus condiciones de uso a las de las vías interurbanas.

Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02 del Gobierno de Aragón, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamientos se exigirá, como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyéndolos plantados de forma homogénea en toda la superficie.

Artículo 245.- Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.

Se cumplirá todo lo dispuesto en la Orden VIV /561/2010, Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 246.- Pavimentación de las vías públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

Bordillos: Serán de hormigón prefabricado HA-30 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.

Rigolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.

Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes.

Los tipos que se proponen a continuación están diseñados exclusivamente, para las explanadas E1.

	Explanada	Sub-base	Firme	
Espacios para peatones (aceras, plazas...)	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	4 cm 15 cm	4 cm. Baldosa, terrazo, piedra 15 cm. HM-20
Zonas mixtas para peatones y vehículos.	E1 95% PM	10 cm Zahorra ZA-25	20 cm	Pavimento a definir 20 cm. HM-20
Zona Urbana	E1 95% PM	20 cm Zahorra ZA-25	cm cm 20 cm	4 cm. MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 5 cm. MBC S-12 Riego de adherencia 20 cm. Zahorra ZA-25
Ejes urbanos Viales industriales Carriles de transporte público	E1 95% PM	25 cm Zahorra ZA-25	5 cm 7 cm 20 cm	5 cm. MBC D-10 porfídico Riego de adherencia 7 cm. MBC S-20 Riego de adherencia 20 cm. Zahorras ZA-25

Queda abierta, en todo caso, la posibilidad de diseñar otro tipo de pavimentos:

Con otros materiales: adoquines, hormigón, hormigón impreso, etc.,...

Para otras condiciones (explanadas de categoría superior, tránsito específico,...) que habrán de justificarse con criterios de diseño acreditados (normas, estudios, etc.) y, en último caso, acordados con los servicios técnicos.

Artículo 247.-Condiciones generales de las obras de urbanización.

Definición topográfica:

El proyecto deberá definirse, sobre el plano topográfico, en planimetría y altimetría de en coordenadas UTM ETRS 89 absolutas.

Criterios de Diseño:

El diseño de las redes en todos sus aspectos (punto de suministro, trazado, dimensiones, calidades, etc.) deberá ser acordado por el interesado con las diferentes compañías.

El proyecto deberá acreditar que la solución presentada es fruto de este acuerdo, aparte de cumplir los criterios municipales de tipo general que se exponen a continuación.

Los criterios municipales, referentes a las soluciones técnicas a utilizar para la redacción del proyecto son las siguientes:

Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

La profundidad mínima de las tuberías generales será de 80 cm. El tamaño mínimo de los pozos de registro de llaves de paso será de 1,10 m. de diámetro, siendo las tapas metálicas de un diámetro mínimo de 0,60 m. Cada paso de registro de llaves de paso tendrá un desagüe conectado a la red de alcantarillado de 40 mm. de diámetro.

Las acometidas particulares a los edificios tendrán junto a la fachada y por la parte de la calle una arqueta mínima de 30x30 cm. con tapa metálica registrable, dentro de la cual se situará la llave de paso individual del edificio. Esta llave permitirá cortar el suministro a través de la toma y será manejada exclusivamente por el personal del Servicio Municipal competente.

Se dispondrá obligatoriamente de un sistema de medición y control de consumo mediante contador, que se encontrará lo más próximo posible a la toma de agua del inmueble. Cuando en una misma toma hayan de suministrarse distintos abonados, será necesaria la instalación en planta baja del inmueble una batería certificada de acuerdo con las normas técnicas vigentes, capaz de montar sobre ella el número de contadores que se prevea para la totalidad de los servicios a suministrar. No se podrá prestar el servicio de suministro de agua sin la instalación previa del preceptivo contador.

Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas del Ebro. El diseño de las nuevas redes será separativo con doble acometida.

Los efluentes tendrán las características indicadas en el T.III.-CAPÍTULO VI de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía.

Se prohíbe expresamente los vertidos de purines, estiércoles y residuos procedentes de fuentes de origen agrícola y ganadera a la red de saneamiento Municipal.

Los conductos de la red que discurren bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales. La pendiente mínima de las tuberías generales será de 5 por 1.000, salvo excepciones justificadas. El tamaño mínimo de los pozos de registro será de 1,10 m. de diámetro, y contarán con escaleras metálicas cada 25 cm. para llegar al fondo de los mismos. La distancia máxima entre dos pozos será de 40 m., salvo excepciones justificadas. Las tapas serán de metálicas, de fundición, y de un diámetro mínimo de 60 cm. Los sumideros serán de tamaño normalizado, colocándose al menos uno cada 30 m. de distancia.

En nuevos terrenos a urbanizar, las ampliaciones que se produzcan en la red de saneamiento deberán conectarse con la red de saneamiento municipal, para su posterior desagüe a la depuradora.

De acuerdo con lo establecido en el apartado Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, publicado en el BOA el 22 de octubre de 2001 mediante la Orden de 1 de octubre del Departamento de Medio Ambiente, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

En suelos residenciales, 450 € por vivienda.

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

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

El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. El dimensionamiento se realizará según los criterios de la compañía suministradora y normativa aplicable. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo. Los centros de transformación se situarán en parcelas de uso privado, eventualmente y previo informe de la Oficina Técnica se podrán aceptar situaciones de compromiso en espacios verdes o viales; en este caso se ejecutarán subterráneos.

Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Tabla de Nivel de servicio del alumbrado público:

Iluminación media horizontal	Zona Urbana	30 lux
	Zona Residencial Unifamiliar	15 lux
	Zona verde	15 lux
	Zona Industrial	25 lux
	Vial principal	30 lux
Uniformidad global de la calzada		≥ 0,4
Uniformidad longitudinal del carril de circulación	Vial normal	≥ 0,5
	Vial principal	≥ 0,7

Viario. Sus características se ajustarán a lo previsto en el presente Capítulo.

Zonas verdes. Las superficies destinadas a zonas verdes se ubicarán dentro del ámbito a desarrollar, atendiendo a los siguientes criterios y según el siguiente orden de prioridad:

Preservar el arbolado existente.

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

Evitar la disgregación de la cesión en pequeños espacios segregados.

Atendiendo a las especiales características propias de la jardinería, que requiere la actuación de empresas especializadas, y pueden estar condicionadas por el clima y las estaciones, el proyecto de la zona verde

podrá ser solicitado y/o presentado como un proyecto complementario e independiente, con el fin de facilitar una gestión diferenciada. Se describen sus características en el Capítulo siguiente.

Red de riego. La aportación de agua se regulará con un programador por tiempos. Para dimensionar cada sector de riego se aplicará el criterio de hidrozonas (zonas a regar con la misma o similar demanda hídrica y, por lo tanto, con el mismo tiempo de riego).

Se diferenciarán o diseñarán los sectores de riego teniendo en cuenta:

La precipitación ha de ser uniforme en toda la superficie.

No se han de mezclar en un mismo sector los difusores con los aspersores y el goteo.

Se buscará agrupar especies que tengan necesidades hídricas similares.

Se tendrá en cuenta la ubicación y la insolación (cara norte, sur, edificios que actúen de barreras solares).

Redes:

		Red	Accesorios
Tramo de conexión		PEAD PE100 PN16	Latón
Red primaria		PEAD PE100 PN16	Latón
Red secundaria	Bocas de riego	PEBD PE40 PN10	
	Red de distribución	PEBD PE40 PN6	Plástico

Estructura:

Cualquier instalación de riego constará de tres partes diferenciadas:

Tramo de conexión: Es el tramo que conecta con la red de agua potable desde el contador municipal. La arqueta contador dispondrá de válvula de retención. Se instalará un contador para cada punto de conexión a la red de agua municipal.

Red primaria: Es el tramo desde el contador hasta la arqueta de distribución (o de electroválvulas), que en posición de cerrado se mantiene con presión. En diámetro de 90 mm o superior, como criterio general el diámetro de la red será el mismo en toda su longitud y como mínimo igual o mayor al diámetro de la red secundaria del sector con más caudal.

Red secundaria de riego: Son la red de distribución. Cabe diferenciar dos subredes.

Red secundaria de bocas de riego: Tramo de red, normalmente con presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas hasta las bocas de riego.

Se conectará a la arqueta a través de un filtro de malla. En conexión a la red primaria, en la arqueta de distribución-electroválvulas, se instalará una válvula manual de esfera. En cada boca de riego se instalará una válvula de retención. El diámetro de la red para las bocas de riego no ha de ser en ningún caso mayor de 50 mm.

Red secundaria de distribución: Tramo de red (sector de riego), normalmente sin presión, que va desde la arqueta de distribución-electroválvulas a los elementos de precipitación de agua (difusores, aspersores de turbina y elementos o ramales de goteo).

Para calcular el diámetro de la red para aspersión y difusores se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 2 m/sg.

Para calcular el diámetro de la red secundaria para goteo se adoptará el criterio de que la velocidad del agua no supere 1 m/sg.

Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

Otras instalaciones. Cuando algunos servicios urbanísticos, tales como gas, redes de comunicaciones o análogos, no estén previstos en el Plan que se ejecuta y puedan ser establecidos en plazo inferior a cinco años desde la aprobación inicial del proyecto, de forma que resulte previsible la necesidad de efectuar nuevas obras de urbanización en dicho plazo por ese motivo, esas obras deberán incluirse en el proyecto de urbanización, soportadas a cargo del promotor de la urbanización, tramitándose una previa o simultánea modificación del Plan si ello comporta alterar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación de los predios.

T.IV.-CAPÍTULO II. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Artículo 248.- Definición y clases.

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Zonas verdes. Los espacios que se destinan a:

Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

Otros espacios libres. Cuando se destinan a:

Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 249.- Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Artículo 250.- Parques deportivos.

Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Artículo 251.- Jardines.

Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 252.- Áreas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas áreas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica las Normas del Plan General.

T.IV.-CAPÍTULO III. SERVICIOS URBANOS

Artículo 253.- Desarrollo de los servicios.

Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 254.- Ejecución de los servicios.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuese menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TÍTULO V CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

T.V.-CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1º Determinaciones generales

Artículo 255.- Definición y delimitación.

Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU Simplificado, de acuerdo con el artículo 12 de la TRLUA 1/2014, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

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

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

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

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

Artículo 256.- Contenido y categorías.

El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 118 del TRLUA 1/2014.

El suelo urbano que el plan general no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Para el suelo urbano no consolidado se delimitan por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, y por otro lado, Sectores que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el presente Título.

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

RESIDENCIAL.

Ordenanza 1ª: Edificación cerrada en casco antiguo.

Ordenanza 2ª: Edificación abierta. Ensanche I.

Ordenanza 3ª: Edificación en manzana cerrada. Ensanche II.

Ordenanza 4ª: Edificación unifamiliar.

TERCIARIO.

Ordenanza 5ª: Edificación para usos terciarios.

INDUSTRIAL.

Ordenanza 6ª: Industrial.

DOTACIONAL.

Ordenanza 7ª: Infraestructuras.

Ordenanza 8ª: Servicios Urbanos.

Ordenanza 9ª: Espacios libres y zonas verdes.

Ordenanza 10: Equipamiento urbano.

Artículo 257.- Régimen urbanístico de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho y el deber de completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares, y así edificarlos en las condiciones y plazos que establece el planeamiento.

Artículo 258.- Deberes legales de los propietarios.

En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas

generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Artículo 259.- Facultades urbanísticas de la propiedad.

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de los terrenos incluidos en suelo urbano que dan derecho a edificarlo, requieren que aquellos ostenten la condición de solares, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación por los medios previstos legalmente.

Tienen consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estén urbanizadas con arreglo a las normas previstas por este PGOU, con alineaciones y rasantes señaladas, y pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras en el vial al que se dé frente.

En los casos justificados o excepcionales se podrá obtener autorización municipal para edificar o implantar los usos y obras de carácter provisional en la forma que se prevé en la Ley de Urbanismo de Aragón.

Artículo 260.- Límite de suelo urbano.

La nueva edificación que se ubique en parcelas situadas en el límite del suelo urbano con los suelos urbanizables o no urbanizables deberá retranquear todas sus plantas un mínimo de 3 m. respecto a dicho límite.

Artículo 261. Condiciones particulares de cada zona de suelo urbano

En los capítulos siguiente del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

Sección 2ª Limitaciones a los usos en la Zona de Flujo Preferente y Zona inundable.

Artículo 262. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelo urbano

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En los terrenos de suelo urbano afectados por la zona de flujo preferente, señalados en los planos de Calificación de Suelo, será de aplicación la regulación establecida en la Ordenanza correspondiente junto a las siguientes limitaciones tal y como establece el Artículo 9 ter Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Artículo 263.- Limitaciones a los usos del suelo urbano en zona inundable.

Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

En los terrenos de suelo urbano afectados por la zona inundable, señalados en los planos de Calificación de Suelo, será de aplicación la regulación establecida en la Ordenanza correspondiente junto a las siguientes limitaciones tal y como establece el art. 14 bis "Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable" del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el R.D. 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales («B.O.E.» 29 diciembre). Vigencia: 30 diciembre 2016.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese

claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

T.V.-CAPÍTULO II. ORDENANZA 1ª.-EDIFICACIÓN CERRADA EN EL CASCO ANTIGUO.

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 264. Definición.

Se corresponde a la edificación en el casco antiguo de Escucha y el núcleo rural de Valdeconejos.

Artículo 265. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial, preservando en general las condiciones actuales a través del mantenimiento de las alineaciones existentes, y la conservación de la forma de ocupación histórica en las parcelas.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 266. Parcelación.

a) Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de licencia de parcelación.

b) Parcela mínima: 100 m².

c) Longitud mínima de fachada 5 m.

d) Se tolera la edificación en parcelas existentes (antes de la aprobación inicial del PGOU) de superficie y/o longitud de fachada inferiores.

Artículo 267. Alineaciones.

Con carácter general y obligatorio, la alineación oficial exterior coincidirá con la alineación oficial de fachada, y será la existente, excepto cuando explícitamente se indica en los planos de Ordenación modificación de la misma.

Como norma general se respetarán las alineaciones oficiales. No obstante, podrán autorizarse retranqueos siempre que se respete la alineación oficial que quedará reflejada a nivel de planta baja mediante cerramiento, debiendo tramitar ante el Ayuntamiento la autorización en cada caso, justificando la propuesta y aportando plano, imagen o montaje fotográfico de su efecto e integración en la trama del frente de calle.

Artículo 268.- Ocupación.

a) Se distingue entre edificación principal, y edificaciones secundarias o auxiliares en planta baja, en las cuales no se permite el uso residencial.

b) La edificación principal se situará en la parte anterior de la parcela, y su profundidad edificable máxima será de 15 m, excepto las edificaciones que la superan actualmente las cuales podrán mantener su profundidad en tanto no sean derribadas.

c) Las edificaciones secundarias o auxiliares, de planta baja, podrán ocupar el 100% del patio de parcela.

Artículo 269.- Edificabilidad.

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de altura, fondos edificables y alturas de pisos permitidos.

Artículo 270.- Alturas.

a) La altura reguladora máxima de la edificación principal se indica en planos en zonas ya edificadas donde se prevea la reconstrucción. Donde no exista edificación la altura máxima vendrá fijada por la altura media de las edificaciones existentes en el tramo de calle donde quede ubicada.

b) La altura reguladora máxima de edificaciones secundarias o auxiliares será de 4,5 m. (PB).

c) Será obligatoria la existencia de falsas cuando la posean las dos edificaciones principales colindantes.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas y además, serán de aplicación las normas específicas siguientes;

Artículo 271.- Armonía de las construcciones.

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. Debe mantener la armonía general de la calle o plaza en la que está situado en desnivel módulos, carácter, alineación y proporciones de nuevos materiales y color, tanto en fachadas como en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el exterior.

Artículo 272.- Cubiertas.

a) La cubierta de las edificaciones principales será inclinada, formando con respecto al plano horizontal un ángulo comprendido entre 15% y 35%; no se permiten azoteas ni terrazas en la cubierta de la edificación principal.

b) Las edificaciones secundarias podrán tener cubierta plana o azotea.

c) El material de cubiertas inclinadas será teja cerámica curva, tipo árabe o similar, en los colores tradicionales en la zona (gama amarillo-rojo teja-pardo).

d) Los elementos sobresalientes del plano de cubierta (cajas de escalera, ascensores, chimeneas y conductos de ventilación), no superarán el plano que pasando por el extremo de alero está inclinado 30° respecto al plano horizontal; la superficie máxima de estos elementos será el 20% de la superficie de cubierta en proyección horizontal; el material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

Artículo 273.- Cerramientos.

a) Los materiales (color, textura, etc.) de los cerramientos, serán los tradicionales en la zona (ladrillos cara vista gama amarillo □ rojo, revocos, etc.); a este objeto, se consideran materiales tradicionales aquellos utilizados originariamente en edificios catalogados; este extremo deberá justificarse en proyecto.

b) En el caso de que la edificación principal no ocupe totalmente el frente de parcela, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, de altura igual a la de planta baja de dicha edificación, situado en la alineación oficial exterior; dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos.

c) En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación.

Artículo 274.- Huecos.

a) Forma y proporciones:

$2a > h > a$ [h=altura del hueco / a=anchura del hueco]

b) Distancia mínima a medianerías: 1/2 a

c) Proporción hueco/macizo menor del 50%

d) Composición de fachadas con correspondencia vertical (como si se tratase de muros de carga); los huecos de planta baja se compondrán con los de plantas alzadas, no admitiéndose reducción de machones mayor del 50% (excepto puertas de vehículos), debiendo ser éstos macizos y con zócalo.

e) Se permiten solanas según la tipología tradicional (en última planta o bajo cubierta), quedando prohibidas otras terrazas entrantes.

f) Las carpinterías serán de madera barnizada o pintada, admitiéndose también aluminio (excepto anodizados en color natural), hierro y PVC.

Artículo 275.- Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, siendo éste último obligatorio; no se permiten en general tribunas o miradores cerrados, si bien podrán autorizarse por el Ayuntamiento en algunos casos, en calles de más de 4 m. de ancho, siempre que la tribuna o mirador sea un elemento acristalado con carpintería (de madera o metálica), adosado a fachada, y en ningún caso de obra; su tipología (materiales, construcción, proporciones, etc.), será la habitual en la población, considerándose como tales las existentes en edificios catalogados.

b) Vuelo máximo de aleros: 50 cm.

c) Vuelo máximo de balcones: 1/10 del ancho de calle, con un máximo de 50 cm en calles de anchura mayor de 4 m; 30 cm en calles de ancho igual o menor de 4 m. Sobre espacio privado el máximo vuelo será el mismo.

d) Grosor máximo de losas de balcón: 15 cm.

e) Las barandillas serán de hierro macizo.

Artículo 276.- Escaleras.

En edificios de uso residencial colectivo de un máximo de 3 plantas (B+1+1/2), se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, con hueco de escalera de superficie mínima de 1,50 m².

Sección 4º Condiciones de uso

Artículo 277.- Usos.

a) El uso residencial ocupará como mínimo el 50% de la superficie total edificada en cada parcela.

b) Uso característico: residencial.

c) Usos incompatibles: industria ligera e industria pesada.

d) Usos compatibles, exclusivamente: hostelería, comercial y oficinas en planta baja, almacenes, taller familiar-artesano y pequeña industria en planta baja, garaje, aparcamiento y servicios del automóvil en planta baja.

Artículo 278.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO III. ORDENANZA 2ª.-EDIFICACIÓN ABIERTA. ENSANCHE I.

Sección 1º condiciones generales

Artículo 279.- Definición.

Corresponde a las zonas de ensanche más recientes y exteriores de la ciudad, de carácter más abierto y mayor proporción de espacios libres.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se reduce a algunas zonas de nueva ordenación (Zona de la Solana) en que conviene una densidad residencial media/baja que permita un control del espacio ocupado por las parcelas edificables privadas.

Artículo 280.- Clasificación.

No existen grados en esta Ordenanza.

Artículo 281.- Tipología.

Bloques aislados, con patios cerrados, o pareados, en hilera, con patios abiertos, pudiendo formar manzanas semicerradas. Los bloques quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 282.-Parcela mínima.

Parcela de 150 m² con un frente mínimo de (8) metros.

Artículo 283.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 284.- Retranqueos.

Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales.

Se permitirán retranqueos de la línea de fachada cuando existan servidumbres anteriores que afecten a frentes de manzana completos; mediante Estudios de Detalle podrán proponerse retranqueos de las alineaciones cuando, a juicio del Ayuntamiento, se mejore la disposición del espacio y no se altere el carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En ningún caso los retranqueos producirán mayor altura o edificabilidad.

Artículo 285.- Separación de bloques.

Las separaciones se medirán sobre la perpendicular a las fachadas, en cualquier punto de las mismas, a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques no podrá ser inferior a (6) metros.

Artículo 286.- Edificabilidad.

El índice de edificabilidad se fija en 1,70 m²/m² sobre la superficie neta de la parcela (130 Viv./Ha)

Artículo 287.- Superficie ocupada.

No podrá ser superior al 80% de la superficie neta de la manzana

Artículo 288.- Fondos edificables.

Longitud. La longitud total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los (100) metros lineales.

Anchura. En bloques sin patios de luces el ancho máximo será de (20) metros. No obstante, podrán admitirse (24) metros en edificios aislados cuando cuenten con patios de luces.

Artículo 289. Altura máxima edificable

Se establece una altura máxima 12 metros para nº de plantas B+III.

La ordenación de volúmenes propuesta para las unidades de ejecución, establecerá en detalle la concreta aplicación de alturas, que no primará sobre el máximo establecido con carácter general por esta norma.

Artículo 290.- Altura mínima edificable.

No se limita.

Artículo 291.- Planta baja.

La cara inferior del forjado de la vivienda en P. Baja, estará como mínimo a 1 m de la altura de la rasante.

Artículo 292.- Vuelos.

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas.

Sección 4º Condiciones de uso

Artículo 293.- Uso global.

Residencial, vivienda colectiva y protegida.

Artículo 294.- Usos compatibles.

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

Usos terciarios:

Comercio:

Se admite en situación en planta baja y de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta.

Hotelero: con las limitaciones según el Artículo 101.

Residencia comunitaria: Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Servicios de administración y oficinas en plantas baja y primera.

Despachos y servicios profesionales.

Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Usos productivos:

Taller artesano: Se admite sin limitación.

Taller de automoción: Se admiten en planta baja.

Uso dotacionales:

Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.

Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos sin limitación.

Artículo 295.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPITULO IV. ORDENANZA 3ª.-EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA. ENSANCHE II

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 296. Definición.

Corresponde a las edificaciones situadas en las áreas colindantes con el casco antiguo y las que se implanten en desarrollo de la ciudad en sus zonas inmediatas a aquél.

Artículo 297. Clasificación.

Se consideran dos los grados, de acuerdo con las dimensiones de las manzanas y las posibilidades de patios interiores.

Grado 1º. Edificación cerrada con patio de manzana o de parcela.

Grado 2º. Edificación cerrada compacta.

Artículo 298. Tipología.

Edificación entre medianeras, formando una franja continua a lo largo de todo el perímetro de la manzana pudiendo quedar una parte interior sin edificar, al menos en las plantas alzadas, formando patios. Mediante estudio de detalle de la manzana completa, podrá modificarse la tipología de manzana cerrada a semicerrada si por las condiciones de fondos y soleamiento de la edificación estuviera justificado.

Sección 2º Condiciones de volumen.

Artículo 299. Parcela mínima.

Será en todos los grados de 100 m², sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de estas normas.

Artículo 300. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos correspondientes, a confirmar y señalar en el lugar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 301. Retranqueos.

Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales.

Se permitirán retranqueos de la línea de fachada cuando existan servidumbres anteriores que afecten a frentes de manzana completos; mediante Estudios de Detalle podrán proponerse retranqueos de las alineaciones cuando, a juicio del Ayuntamiento, se mejore la disposición del espacio y no se altere el carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. En ningún caso los retranqueos producirán mayor altura o edificabilidad.

Se permitirán los retranqueos laterales cuando existan servidumbres establecidas anteriormente que así lo requieran. El Ayuntamiento podrá permitir o exigir retranqueos laterales, con el correspondiente tratamiento como fachadas en edificios colindantes con otros de tipos edificatorios singulares (edificios catalogados, exentos, escuelas, iglesias, etc.) a fin de evitar la aparición de medianeras vistas.

Artículo 302. Edificabilidad.

Se obtendrá como resultante de la aplicación de las condiciones de alturas de la edificación y fondos edificables.

Artículo 303. Altura máxima edificable.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 215 del TRLUA

1. No podrá edificarse con una altura superior a tres plantas, medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificados en más de dos terceras partes, los municipios sólo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos

Quedan prohibidos los áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 304. Altura mínima edificable.

Se permite disminuir en dos plantas las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

Artículo 305. Fondos edificables

La profundidad máxima de la parte edificada en cada parcela, para los grados 1º y 2º no excederá de (20) metros en plantas alzadas.

Artículo 306. Ocupación

Grado 1º. En plantas alzadas, el 75 % de la superficie de la parcela neta edificable, hasta un máximo de (20) metros. El 25 % restante se destinará a patio de manzana o de parcela.

Grado 2º. En plantas alzadas, será la resultante de aplicar los fondos y condiciones volumétricas de la norma.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas.

Sección 4º Condiciones de uso

Artículo 307. Uso global

Residencial, vivienda colectiva y de protección oficial.

Artículo 308. Usos compatibles

La relación de usos compatibles que se señala a continuación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que se podrá establecer la compatibilidad de otros usos posibles por asimilación a los usos relacionados:

1. Usos terciarios:

- Comercio. Se admite en situación en planta baja y de sótano primero o semisótano, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja con acceso por ésta

- Hotelero: con las limitaciones según el Artículo 101.

- Residencia comunitaria. Se admite en las mismas condiciones que el uso hotelero.

- Oficinas. Servicios de administración y oficinas en plantas baja y primera. Despachos y servicios profesionales

- Recreativo: Se admiten los establecimientos recreativos sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2. Usos productivos:

- Taller artesano. : Se admite sin limitación.

- Taller de automoción. Se admiten en planta baja.

3. Uso dotacionales:

- Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación

- Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

4. Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos sin limitación.

Artículo 309. Usos prohibidos

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO V. ORDENANZA 4ª.-EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Sección 1º Condiciones Generales

Artículo 310. Definición.

Corresponde a las zonas de vivienda unifamiliar, con todas sus variedades tipológicas.

Artículo 311.- Tipología.

Vivienda unifamiliar aislada en toda su amplia gama: aislada, pareada, en fila o en hilera, dotadas de espacios verdes privados, que pueden ser particulares o comunitarios según las distintas tipologías.

Cuando se desarrollen viviendas pareadas o en hilera, se requerirá la aprobación de un estudio de detalle que garantice la homogeneidad de la edificación planteada, así como su armonía e integración con la urbanización, no perjudicando las visuales del resto de edificaciones.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 312.- Parcela mínima. Edificabilidad. Ocupación.

La parcela tendrá una superficie mínima de 600 m², con una edificabilidad de 0,48 m²/m², y porcentajes de ocupación según retranqueos obligatorios y edificabilidad máxima.

Artículo 313. Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano correspondiente, a comprobar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 314.- Retranqueos.

La edificación principal y auxiliar deberá situarse en el interior de la parcela, respetando los siguientes retranqueos:

Retranqueos a viales: 3 metros.

Retranqueos con parcelas: Se permite el adosamiento al lindero siempre que sea solución a proyecto unitario, de un estudio de detalle o resultante de un proyecto de parcelación en el que quede recogida esta condición. En viviendas aisladas, el retranqueo mínimo será de 3 metros. En viviendas pareadas, el retranqueo a linde-

ros con parcelas (no lindero común) será de 3 m mínimo. En viviendas adosadas o en hilera, se retranqueará la edificación (en las viviendas extremas) al menos 3 metros a cada uno de los linderos.

Las edificaciones auxiliares se podrán adosar a linderos siempre y cuando exista autorización de la propiedad de la finca colindante.

Artículo 315.- Edificaciones auxiliares.

Se permiten edificaciones auxiliares en el interior de la parcela siempre que sean destinadas a usos exclusivos de garaje o trasteros.

La superficie máxima de ocupación de parcela será de 50 m², esta superficie computará en la edificabilidad de la parcela.

La altura máxima será de 3 metros y una planta. Tendrán el mismo tratamiento en paramentos exteriores que la edificación principal.

Artículo 316.- Altura Máxima.

La altura máxima de la edificación principal será de 7 metros, equivalente a dos plantas, con posibilidad de sótano o semisótano, así como entrecubierta

La altura máxima de las edificaciones auxiliares en el caso de estén toleradas, será de 3 metros (una planta).

Las cubiertas, en el caso de ser inclinadas, tendrán una pendiente máxima del 40%.

Artículo 317.- Cerramientos.

Se estará a lo dispuesto en el artículo general relativo a los cerramientos de estas normas.

Artículo 318. Espacios libres privados.

El espacio libre no edificado de las parcelas, deberá destinarse a jardín o instalaciones deportivas al aire libre de uso privado.

Artículo 319- Densidad.

No se limita. Es la obtenida en aplicación de las restantes condiciones de volumen.

Sección 3º Condiciones estéticas y de composición

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas, si bien, las fachadas principales, posteriores y laterales tendrán idéntico tratamiento respecto a los materiales empleados, prohibiéndose los de imitación.

Sección 4º Condiciones de uso

Artículo 320.- Uso global.

Residencial. Vivienda unifamiliar y turística.

Artículo 321.- Usos compatibles.

Uso residencial: Vivienda protegida.

Usos terciarios:

Comercio: Se admite sin limitación.

Oficinas: Se admite el uso de oficinas en únicamente como despachos y servicios profesionales.

Usos productivos:

Taller artesano: Se admite en planta baja.

Uso dotacionales:

Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

Artículo 322.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO VI. ORDENANZA 5ª.-EDIFICACIÓN PARA USOS TERCIARIOS.

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 323.- Definición.

Corresponde a edificaciones para usos predominantemente terciarios tales como comercios, oficinas, exposición, distribución y almacenes.

Artículo 324.- Clasificación.

Grado 1º. Antigua central térmica, donde en la actualidad se sitúan las instalaciones de la citada central térmica.

Artículo 325.- Tipología.

Su tipología será la edificación abierta, en bloque aislado con espacios libres en su entorno.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 326.- Parcela mínima.

Superficie mínima 380 m² con 10 metros de anchura mínima.

Artículo 327.- Alineaciones y rasantes

Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 328. Retranqueos

El retranqueo mínimo a lindero será de 3 metros y a vial 5 metros.

Artículo 329.- Edificabilidad.

Grados 1º: 1,4 m²/m² sobre parcela neta edificable calificada con este uso.

Artículo 330.- Altura máxima edificable.

Grado 1º: 2 plantas, 12 metros como máximo.

Artículo 331.- Ocupación.

70% de la parcela edificable, el 30% restante para zonas libres y equipamientos.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas, y además serán de aplicación las normas específicas siguientes; Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta en las zonas de venta y galería comercial, así como en los espacios comunes en los usos hoteleros, podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

Podrá rechazarse cualquier proyecto que el ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc.

Sección 4º Condiciones de uso

Artículo 332. Uso global

Terciario: Comercial, Hotelero, Oficinas en sus diversas categorías y Recreativo.

Artículo 333.- Usos compatibles.

Uso Industrial.

1.1.- Productivo:

Taller agropecuario.

Almacén agropecuario.

Taller artesano.

Industria alimentaria.

Instalaciones de transformación de energía y energías renovables.

Servicios del automóvil.

1.2.- Almacenaje.

1.3.- Logístico.

Uso dotacionales:

2.1.-Viario aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a diez (10) metros.

2.2.- Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

2.3.- Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos, sin limitación.

Artículo 334.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO VII. ORDENANZA 6ª.-INDUSTRIAL

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 335.- Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, incluidas en la Ley 11/2014 de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, si bien en zonas periféricas o, por sus características, se instalan en polígonos de uso exclusivo y específico.

También se incluyen dentro de la presente ordenanza las instalaciones energéticas:

Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW

Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa

Instalaciones de cogeneración, calderas, hornos generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal.

Instalaciones industriales con potencia térmica inferior.

Instalaciones de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica.

Artículo 336.- Clasificación.

Se establecen los grados siguientes:

Grado 1º. Polígono Escucha (I1-I3) y ampliación (I2) - Polígono Escucha Sur (I6).

Grado 2º. Polígono Central Térmica (I4-I5).

Artículo 337.- Tipología.

Grado 1º Es la propia de instalaciones industriales, con naves de amplias dimensiones de una o dos plantas de altura, ordenadas y alineadas a vial, o la del propio edificio o tipología de nave industrial en caso de situarse en manzana exclusiva.

Su implantación está prevista en los actuales Polígono industrial "Escucha" SU-C (I1 – I3) y Polígono Industrial "Escucha Sur" SU-C (I6), así como en el SUZ-D1 (I2)

Grado 2º. Se corresponde con las instalaciones energéticas cuya implantación puedan situarse en Polígonos Antigua Central Térmica SU-NC (I4 -I5)

Artículo 338. - Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en Legislación Ambiental, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento de Escucha, en desarrollo de estas disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que estas zonas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 339.- Parcela mínima.

Grado 1: Superficie parcela igual o superior a 1.000 m² de suelo.

Grado 2: Superficie parcela igual o superior a 1.000 m² de suelo.

Artículo 340.- Alineaciones y rasantes.

Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 341.- Retranqueos.

En actuaciones de naves adosadas "nido" podrán adosarse a linderos, necesitando de la previa tramitación de estudio de detalle, de ámbito mínimo una manzana completa. En parcelas superiores a 1.000 m², que no sean operaciones de naves adosadas de tipo "nido", la edificación se retranqueará 5 metros como mínimo en la alineación a viario, y otros 5 metros en el lindero posterior, en el caso de colindancia con otras parcelas industriales. El retranqueo será de 3 metros a los restantes linderos.

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, destinando a este fin el 10 % de la superficie de la parcela, excepto en el caso de la construcción de naves adosadas tipo "nido".

Soluciones en esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito rodado, en el encuentro de las calles que se cruzan las edificaciones correspondientes a la esquina formada estarán obligadas a dejar libre, a nivel de planta baja como mínimo, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los tramos rectos de las calles.

Artículo 342.- Edificabilidad.

Grado 1º-2º: 1,4 m²/m² sobre parcela neta edificable.

Artículo 343.- Altura máxima edificable.

Grados 1º y 2º: 2 plantas, 12 metros como máximo.

Se excluyen de esta limitación de altura las construcciones especiales necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

Artículo 344.- Ocupación.

Se podrá ocupar, como máximo, el 90% de la superficie de la parcela neta industrial, respetando los retranqueos establecidos. En el caso de promociones de naves adosadas "nido", no será de aplicación esta limitación; previamente a la construcción deberá tramitarse estudio de detalle por manzana completa en que se justifique la solución adoptada, con la ordenación de volúmenes y parcelación propuestas; quedarán garantizados la iluminación y ventilación de los locales de trabajo y almacenaje, y la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento sin afectar al funcionamiento del sistema viario.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas, y además serán de aplicación las normas específicas siguientes:

Su composición será libre, con la condición de que tanto ésta, como el color, materiales y tratamiento de elementos aislados, no desentonen del entorno urbano donde se ubique. Queda prohibido el falseamiento de materiales. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Los bloques representativos, laboratorios, oficinas, etc., deberán situarse en la fachada principal, dentro de la alineación establecida, respetando los retranqueos de la norma; Por necesidades compositivas, pueden plantearse nuevos retranqueos, ampliando los de la norma. Cuando el bloque representativo no llegue a ocupar todo el frente de la fachada principal, el cambio de tratamiento entre aquél y el edificio de nave industrial, se señalará con un nuevo retranqueo de 3 metros como mínimo. Podrá rechazarse cualquier proyecto que el Ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

Artículo 345.- Espacios libres de parcela.

Los espacios como áreas de depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, aquellos usos que puedan suponer un negativo efecto en la estética del conjunto o impedir su uso en casos de emergencia, bien por el Servicio de Incendios, bien por otros servicios, sanidad, espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento; en ningún caso pueden ser utilizados seguridad, ambulancias, etc. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la propiedad.

Artículo 346.- Cerramientos.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial a la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de la alineación conforme a lo establecido en estas normas. Cuando los accidentes del terreno acusen un desnivel igual o superior a 1 metro en puntos extremos, la cerca deberá escalonarse asegurando una altura mínima de 2 metros en el punto medio de cada tramo.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, deberá correr por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la colindante la parte proporcional que le corresponda, antes de autorizarle construcción alguna en su parcela.

Los cerramientos que den a calles cuya fachada opuesta no tenga usos industriales, deberán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

Sección 4º Condiciones de uso Artículo 347. Uso global

Industrial productivo en todas sus categorías.

Artículo 348.- Usos compatibles.

Usos compatibles

Residencial, en vivienda unifamiliar y parcelas de extensión superior a 5.000 m², permitida una vivienda por instalación exclusivamente destinada al personal de vigilancia y/o conservación de las instalaciones, hasta un máximo de 150 m² de superficie y dos plantas de altura.

Terciario.

- Comercio: Se admite sin limitación.

- Oficinas:

Servicios de la administración.

Oficinas únicamente al servicio de la actividad principal.

Industrial.

- Almacenaje.

- Logística.

- Alimentaria.

Uso dotacionales:

Viaro aparcamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación, con las siguientes limitaciones:

Hasta un máximo de cincuenta (50) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a ocho (8) metros.

Hasta un máximo de cien (100) plazas, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a doce (12) metros.

Se admiten establecimientos exclusivos de este uso sin limitación, si tiene salida por calle de ancho igual o superior a quince (15) metros.

Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

Uso de equipamientos: Se admiten los equipamientos sin limitación.

Sección 5º Otras Condiciones

Artículo 349.- Protección del medio ambiente.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medioambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles,

la compatibilidad de la industria por sí o través de medidas correctoras, con el medio urbano en el que queda englobada.

Artículo 350.- Tratamiento de zonas marginales anexas al viario.

Fundamentalmente se destinarán a espacio libres, aunque se admite cualquier uso relacionado con las infraestructuras, como por ejemplo, centros de transformación, en situación de sótano.

Para protección de las parcelas, será obligatoria la instalación de un hidrante cada 2.000 m² o 10.000 m³ de edificación, debiendo contar con 1 unidad por parcela o cada 10.000 m² de parcela neta industrial. En todo caso, se cumplirán los reglamentos y normas de aplicación en vigor.

T.V.-CAPÍTULO VIII. ORDENANZA 7ª.- INFRAESTRUCTURAS

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 351.- Definición.

Esta ordenanza se refiere a la red viaria del suelo urbano del Plan general y del que, en desarrollo del planeamiento preceptivo, alcance dicha calificación.

Artículo 352.- Clasificación.

Se establecen los grados siguientes:

Grado 1º.Sistema General Viario y Red Viaria Local

Artículo 353.- Actuación.

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto de obras, de urbanización o Plan Especial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en estas normas.

Sección 2º Condiciones de volumen, higiénicas y de uso

Artículo 354.- Sistema General Viario y Red Viaria Local.

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

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

Junto a las carreteras generales, provinciales y locales se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas, en aplicación de la vigente Ley de Carreteras.

En las zonas de protección de la red viaria, previa autorización pertinente, podrán instalarse Infraestructuras al servicio de usuarios de la red viaria, estaciones de servicio. Deberán quedar totalmente aisladas con una franja perimetral de (30) metros de ancho, como mínimo, para uso exclusivo de jardín. Dispondrán de plazas de espera de iguales características de las de aparcamiento en número, al menos, de cuatro por surtidor. En estas estaciones de servicio se permitirá, con ocupación máxima de 150 m² para cada uso, comprendiendo la zona construida y la descubierta, la instalación de talleres de reparaciones urgentes del automóvil, cafeterías y puestos de venta, oficinas de turismo e información y zona comercial.

T.V.-CAPÍTULO IX. ORDENANZA 8ª.- SERVICIOS URBANOS

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 355.- Ámbito y características.

Se incluyen en esta ordenanza aquellas instalaciones de servicios generales de la ciudad y de tipo supramunicipal que tienen unas características especiales o reglamentaciones específicas para su implantación, como por ejemplo:

Centrales telefónicas.

Depósitos de agua.

Potabilización y regulación de agua potable.

Depuración y tratamiento de aguas residuales.

Centrales eléctricas.

Subestaciones transformadoras.

Vertederos de basuras.

T.V. por cable.

Fibra óptica.

Gaseoducto.

Antenas y centros repetidores.

Artículo 356.- Tipología.

Será libre, para poder adaptarse a la diversidad de usos y situaciones comprendidos en la presente norma.

Sección 2º Condiciones de volumen

Artículo 357.- Parcela mínima.

Será la necesaria para el cumplimiento de la función en cada caso.

Artículo 358.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el plano correspondiente, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 359.- Retranqueos.

No se señalan. En caso de ser necesarios, se establecerán mediante estudio de detalle o proyecto de ejecución en función de las necesidades del uso concreto, con una dimensión mínima igual a la altura de la edificación. En actuaciones incluidas en manzanas cerradas o semicerradas, se respetarán los del resto de la edificación de la manzana.

Artículo 360.- Edificabilidad.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente de cada materia.

Artículo 361.- Altura máxima edificable.

Será la necesaria para desarrollar su función en aplicación de la legislación vigente en cada materia.

Sección 3º Condiciones de estética

La composición será libre, para mejor posibilitar el desarrollo de su función. En lo restante, se estará a lo dispuesto en estas normas.

Artículo 362.- Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento

Sección 4º Condiciones de uso

Uso de servicios urbanos.

Artículo 363.- Compatibilidad de usos.

Se permitirán todos aquellos que sean imprescindibles para conservación de las instalaciones de acuerdo con la normativa específica de aplicación para el subtipo de instalación de que se trate.

Artículo 364.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO X. ORDENANZA 9ª.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Sección 1º Condiciones generales

Artículo 365.- Definición.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de las vías de la red arterial; de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que señalan estas ordenanzas. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

Artículo 366.- Clasificación.

Espacios libres y zonas verdes públicas. Se consideran zonas verdes, zonas forestales y de protección de las vías de la red arterial, y los parques o jardines de ciudad o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.

Artículo 367.- Conservación.

Será obligación del Ayuntamiento o de los propietarios el deber de conservación en óptimas condiciones de ornato, seguridad e higiene los espacios libres de uso público.

Artículo 368.- Obras admitidas

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en el Artículo 27 a Artículo 30 de estas Normas.

Sección 2º Condiciones de volumen

Las condiciones que se determinan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público.

Artículo 369.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos correspondientes, y en todo caso se fijarán por los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 370.- Retranqueos.

Con independencia de las zonas de protección de la red arterial, cualquier edificación o instalación situada en zona verde, estará retranqueada de los linderos, límite del parque o de los viales, una distancia superior a (10) metros. Quedan exceptuadas las zonas verdes de extensión inferior a (2.500) metros cuadrados y, en todos los casos, las construcciones destinadas al control del acceso o de información de las instalaciones turísticas, que podrán colocarse en la alineación oficial del acceso a la zona.

Artículo 371.- Separaciones.

Todas las edificaciones tendrán carácter aislado, por lo que deberán quedar distanciadas entre sí 50 metros como mínimo.

Artículo 372.- Edificabilidad.

Será como máximo 0,02 m² /m² de la superficie neta calificada con este uso.

Artículo 373.- Ocupación.

La máxima ocupación permitida para las construcciones, será el 2% de la superficie del terreno calificado como zona verde. Pudiendo llegar hasta una ocupación máxima total del 5% con todos los usos diferentes de las plantaciones, viarios, aparcamientos, pistas deportivas, etc., incluidas las construcciones.

Artículo 374.- Alturas.

La altura máxima será de 5 metros. Quedan excluidas de esta limitación las construcciones singulares que por sus propias características requieran una altura mayor (kioscos de música, torres de capillas, torres de vigilancia, etc.).

Artículo 375.- Cerramientos.

El cerramiento de los espacios libres sólo podrá hacerse con elementos cerrados de fábrica de altura máxima de 0,60 metros, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, para permitir su integración visual en el entorno.

Artículo 376.- Espacios libres y zonas verdes privadas.

Se estará a lo dispuesto para ellas en cada una de las normas de zona. En caso de permitirse construcciones, serán de aplicación las limitaciones de edificabilidad de esta misma sección.

Sección 3º Condiciones estéticas

La composición deberá estar supereditada al ambiente de su emplazamiento.

Sección 4º Condiciones de uso

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Estas últimas, se complementarán con lo establecido, en su caso, en las normas específicas de zona.

Artículo 377.- Uso global.

Rotacional en categoría de Espacio libres y zonas verdes.

Artículo 378.- Usos compatibles

Los usos compatibles, serán

Usos terciarios:

Servicios de la Administración.

Recreativo.

Uso dotacionales:

Infraestructura viario: Se admite el uso como vía pública del espacio libre exclusivamente para el acceso peatonal a las parcelas en contacto con aquél. El uso de los locales que únicamente tengan acceso de esta manera estará condicionado a efectuar las tareas de carga y descarga desde la vía pública rodada más próxima.

Servicios urbanos: Se admiten sin limitación.

Uso de equipamientos: Se admiten todos los equipamientos sin limitación.

Artículo 379.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

T.V.-CAPÍTULO XI. ORDENANZA 10ª.- EQUIPAMIENTO URBANO.**Sección 1º Condiciones generales****Artículo 380.- Ámbito y características.**

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

Son los usos destinados a atender las demandas y necesidades sociales de los habitantes de la ciudad.

Artículo 381.- Aplicación.

Las condiciones particulares de la zona de equipamientos son de aplicación a las obras de nueva edificación descritas en el Artículo 30.

Serán asimismo preceptivas en el resto de las obras en los edificios salvo que, por aplicación de las mismas, resulten unas limitaciones de posición, edificabilidad o alturas más restrictivas que las que posea previamente la edificación y fueran legalmente adquiridas, en cuyo caso, se considerarán admisibles las condiciones existentes.

En el casco antiguo y barrios, se aplicarán las condiciones de posición, edificabilidad y alturas análogas a la edificación circundante.

Sección 2º Condiciones de la nueva edificación**Artículo 382.- Obras admitidas.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en el Artículo 27 a Artículo 30 de estas Normas.

Artículo 383.- Condiciones de la nueva edificación.

Las condiciones de la nueva edificación serán similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, exceptuando la edificabilidad, que será de hasta medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo superior a la edificabilidad de la zonificación en la que esté inserta.

Se podrán establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad, para lo que será necesaria la aprobación de un estudio de Detalle.

Sección 3º Condiciones estéticas

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas, aunque pueden ser objeto de variación o modificación en atención a las características singulares de la tipología edificatoria y en todo caso, tendrán que contar con la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales.

Sección 4º Condiciones de usos

Uso de equipamiento: Se admiten todos los usos de equipamiento descrito en artículo 87.

Artículo 384.- Compatibilidad de usos.

Uso residencial:

Se admite la vivienda del encargado o vigilante del edificio en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Usos terciarios:

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

Uso dotacionales:

Viaro aparcamiento: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano y sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

Servicios urbanos: se admiten sin limitación.

Artículo 385.- Usos prohibidos.

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

Artículo 386.- Modificaciones dotacionales.

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 87 del TRLUA-1/2014.

T.V.-CAPÍTULO XII CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 387.- Ámbito y características.

Son suelos en los que el Plan General remite su resolución a la redacción posterior de un Plan Especial de Reforma Interior, en el caso en el que no se establezca en el Plan General una ordenación detallada, específica y pormenorizada.

Artículo 388.- Régimen urbanístico.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

Las condiciones de ordenación, edificabilidad y volumen, quedarán fijadas en cada uno de los planes especiales de reforma interior, primando sobre el máximo establecido con carácter general por las ordenanzas zonales.

Artículo 389.- Sectores de urbanización.

A continuación se definen los sectores de urbanización previstos por el PGOU Simplificado, cuyas condiciones específicas de ordenación están reflejadas en las fichas correspondientes.

Nombre		Uso
Sector - 1	Central Térmica. Instalaciones	Terciario
Sector - 2	Central Térmica. Acopios	Industrial
Sector - 3	Central Térmica. Barracones	Industrial
Sector - 4	San Bartolomé	Residencial

Los tres primeros sectores se sitúan en la zona noroeste del municipio y se corresponden con el ámbito de ocupación de la antigua central térmica de Escucha. El cuarto sector lindante con la antigua central térmica, se sitúa en la zona de ensanche más reciente. Todos ellos ya estaban incluidos como suelo urbano en la Modificación nº5 de las Normas Subsidiarias.

TITULO VI CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

T.VI.-CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 390.- Definiciones y régimen general.

Constituyen el suelo urbanizable (SUZ) los terrenos señalados de este modo en los planos de ordenación correspondientes, que comprenden las zonas del territorio que no tienen condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, por lo que este Plan General prevé su posible transformación a través de su urbanización, en las condiciones que se establecen en estas Normas.

El PGOU Simplificado solamente contempla la clasificación de suelo urbanizable delimitado en sectores (SUZD) cuya urbanización se considera prioritaria por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.

Artículo 391.- Desarrollo del suelo urbanizable.

Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación.

Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón 1/2014, y estas normas.

Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el PGOU mediante la ordenación de un sector.

En desarrollo de planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y limitaciones expresados por la legislación urbanística y estas normas.

T.VI.-CAPÍTULO II. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUZ-D)

Artículo 392.- Régimen en ausencia de plan parcial aprobado.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano.

Podrán, no obstante, ejecutarse obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento.

Los edificios e instalaciones levantados en sectores de suelo urbanizable quedarán calificados como fuera de ordenación siempre que resulten incompatibles con el presente PGOU, afectados por las condiciones que se señalan para este tipo de edificios en las presentes normas.

Artículo 393.- Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados.

El desarrollo de las determinaciones previstas por las Normas para los suelos urbanizables delimitados en sectores se hará mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales podrán formularse para la ordenación de uno o varios sectores, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo, y aquellos sistemas generales exteriores adscritos a los mismos por el Plan General para su obtención y desarrollo.

Los límites de los sectores de suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de Ordenación del presente Plan General.

Estos límites podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del plan parcial debido a adaptaciones de hecho tales como, accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas. El ajuste será obligatorio cuando, al confrontar los planos del plan general con la realidad topográfica, se compruebe la existencia de acequias, caminos, líneas de servicio o intersticios de suelo no incorporados a un ámbito de actuación urbanística.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el Plan General. Estas concreciones o reajustes, no podrán suponer tampoco, la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, ni podrá variar el aprovechamiento medio atribuido por el Plan General.

Artículo 394.- Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades derivadas de la propiedad inmobiliaria de aquellos terrenos incluidos en el suelo urbanizable se adquieren por la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente; el ejercicio del derecho y el deber de urbanizar así adquiridos se producirá de conformidad con la regulación legal de la Ley de Urbanismo de Aragón para la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.

Artículo 395.- Deberes legales de los propietarios.

Los propietarios de suelo situado en sectores urbanizables delimitados estarán obligados al cumplimiento de los deberes legales señalados en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en cuanto a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de su ejecución material; costeando y en su caso, ejecutando en los plazos fijados las obras de urbanización correspondientes a dotaciones locales, incluidas las conexiones con los sistemas generales, y eventualmente, su ampliación y refuerzo; cediendo gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a ella; cediendo, por último, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 396.- Calificación de los sectores urbanizables.

La calificación de los sectores urbanizables se ha efectuado en las fichas de planeamiento remitido de estas Normas, asignándoles un aprovechamiento y uso característico, fijando en su caso condiciones adicionales para su desarrollo y eventualmente relacionándolos con las calificaciones señaladas en el suelo urbano, según su uso característico y tipología edificatoria.

Los sectores urbanizables delimitados en las presentes Normas del PGOU son:

Industrial SUZ D-1 "Ampliación Polígono Industrial Escucha".

El detalle de las condiciones y aprovechamiento que les corresponden figura en las fichas de planeamiento remitido anejas a estas Normas.

Artículo 397.- Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado.

Se desarrollan con detalle en la ficha del Sector SUZ D-1.

Los esquemas de ordenación que se describen en los planos son únicamente indicativos. Cualquier variación deberá estar justificada pero podrá no ser considerada como modificación del Plan General. Los cuadros numéricos de cada sector son únicamente vinculantes en cuanto a superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales por cada uso global y aprovechamiento total del sector.

Se intentará, en la medida de lo posible, respetar el arbolado existente en los distintos sectores e incorporarlo a la urbanización de los mismos.

El plan establece los aprovechamientos de cada sector y para el total del suelo urbanizable delimitado y los coeficientes de ponderación de uso o tipología.

Artículo 398.- Módulos mínimos de reservas de dotaciones.

Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos según el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón 1/2014.

Artículo 399.- Contenido de los planes parciales.

El contenido y la documentación exigibles a los planes parciales se regirán por lo dispuesto por el TRLUA. Los documentos que se deberán recoger en el Plan Parcial son:

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto, incluyendo los mapas detallados de riesgos.
- Catálogos.
- Normas urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas.
- Documentación ambiental, sea el informe de sostenibilidad ambiental o la memoria ambiental, según proceda de la fase del procedimiento de aprobación.

Artículo 400.- Planes parciales de iniciativa particular.

Además de los documentos reseñados en los artículos anteriores, los planes parciales que ordenan urbanizaciones de iniciativa privada, deberán contener un anejo a su memoria que incluya los siguientes apartados:

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- Relación de propietarios y demás titulares afectados.
- Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios.
- Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- Propuestas de mejora de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas a costa de quien impulse la iniciativa de planeamiento, especialmente mediante incremento de cesiones de aprovechamiento y de terrenos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 401.- Suelos urbanizables delimitados (SUZD) pendientes de planeamiento de detalle.

Los planos de ordenación delimitan el siguiente ámbito de suelo urbanizable delimitado, que se encuentra regulado urbanísticamente según las presentes normas y de acuerdo a los parámetros reflejados en sus fichas correspondientes;

SUZ D-1 "Ampliación Polígono Industrial Escucha". Uso característico industrial.

TITULO VII CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

T.VII.-CAPÍTULO I. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 402.- Definición y clases del suelo no urbanizable.

Tiene la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias de incompatibilidad con su transformación urbanística:

Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Los que el plan considera necesario preservar en razón de sus valores paisajísticos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas, forestales o ganaderos, por sus riquezas naturales, o por la existencia de riesgos naturales para la seguridad de las personas y los bienes.

En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurren determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, se califica como especial (SNUE) todo el suelo no urbanizable del término municipal que no está vinculado, en acto o en potencia, a usos que hacen improcedente la protección.

De acuerdo con las diferentes razones que motivan su preservación, se distinguen las siguientes categorías:

SNU-EEN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

SNU-EPC.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural.

SNU-ESE.- Suelo No Urbanizable Especial Protección Sectorial y Complementaria.

SNU-ER.- Suelo No Urbanizable Especial Protección Riesgos.

Se califican como suelo no urbanizable genérico (SNUG) aquellos terrenos que, sin verse sometidos a protección especial, sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, sin que hayan sido incluidos en la categoría especial a que alude el anterior punto de este artículo.

La delimitación de unos y otros suelos es la que figura en planos de clasificación de suelo con las indicaciones de las Normas correspondientes. En los planos de usos pormenorizados se grafían las zonas en que se subdivide para regular su régimen de uso y condiciones de la edificación.

Artículo 403.- Régimen urbanístico.

Conforme al artículo 28 del TRLUA-1/2014, los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable.

El suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impongan al amparo de las presentes normas urbanísticas, no darán lugar a ninguna indemnización, fuera de lo expresamente previsto por las leyes para los supuestos en que quedara afectado el valor del suelo de acuerdo con el rendimiento rústico del que fuera naturalmente susceptible.

Artículo 404.- Superposición de protecciones.

Las áreas del territorio afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en este Plan General, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.

Cuando en una misma parcela se haya incluida en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la misma, la categoría o protección en la que la superficie sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección.

Artículo 405.- Parcelaciones rústicas.

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

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza o de la establecida en estas Normas, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

Artículo 406.- Condiciones de las parcelas.

Se considera ilegal toda parcelación contraria a lo establecido en la Legislación urbanística y en estas Normas, que pueda dar lugar a la constitución de núcleo de población o cuando se segreguen parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

Conforme a lo dispuesto por la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, y prevenido por la disposición adicional segunda del TRLUA 1/2014, a los efectos prevenidos en el artículo 28.3 de la citada Ley, se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que fije la Comunidad Autónoma de Aragón, y en su defecto, las determinadas en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

Se admitirá la segregación o división de fincas de dimensiones inferiores a los valores mínimos indicados en el apartado anterior en los siguientes supuestos:

Cuando la finca segregada o dividida que sea inferior a dicha dimensión se agrupe o agregue simultáneamente a otra finca colindante, de manera que quede acreditado que no existe riesgo de formación de núcleo de población ni, como consecuencia de la actuación conjunta, resulta ninguna finca inferior a la superficie mínima correspondiente según la categoría de suelo de que se trate.

Cuando la segregación o división se produce por causa de ejecución del planeamiento, de ejecución de infraestructuras públicas o de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto con la legislación específica.

Las parcelas que no cuenten con acceso desde una vía o camino reflejados como tales en Catastro no se considerarán aptas para ser edificadas.

Las edificaciones que se autoricen en el suelo no urbanizable de acuerdo con estas normas se inscribirán en el Registro de la Propiedad como adscritas a las parcelas en que se sitúen, que tendrán la consideración de indivisibles.

Para calcular la superficie de una parcela a los efectos previstos en los dos apartados anteriores, sólo podrá considerarse aquella que constituya una extensión continua incluida en la misma unidad registral y esté íntegramente clasificada como suelo no urbanizable no afectado por declaración de utilidad pública implícita o explícita que pudiera motivar su expropiación, sin que puedan tenerse en cuenta las porciones de la finca con clasificación diferente, las incluidas en los sistemas generales, ni eventuales componentes de la unidad registral que, por efecto de segregaciones anteriores, no mantengan la continuidad física.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcelación rústica deberá obtener la previa declaración municipal de inexistencia de la licencia de parcelación, mediante la que el Ayuntamiento verificará que efectivamente la división o segregación reúne las características que tipifican como rústicas las parcelaciones en el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo.

La autorización de construcciones y actividades que requieran la presencia permanente de personas, requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

Las obras de accesos desde carreteras y caminos habrán de cumplir lo establecido en la legislación sectorial aplicable, para lo que serán necesarias las correspondientes autorizaciones de los órganos competentes.

Artículo 407.- Caminos rurales y cierre de fincas en el suelo no urbanizable.

La red de caminos rurales queda protegida de toda actuación que impida o dificulte el paso a través de ella, siempre y hasta donde establezca comunicación con dos o más propiedades distintas, o bien cuando constituya la servidumbre de paso a terrenos o elementos de interés público.

En toda solicitud de licencia o certificación de su inexistencia para la parcelación de terrenos en el suelo no urbanizable, deberá garantizarse que no se afecta desfavorablemente la red de caminos rurales, así como que todas las fincas resultantes cuentan con las debidas condiciones de acceso.

Salvo que en el plan general se establezca lo contrario, las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, y las construcciones que se erijan en el suelo no urbanizable confrontando con las vías públicas y caminos rurales, se separarán al menos 5 metros del eje de la vía y 3 metros del borde exterior de su calzada, salvo que en aplicación de legislación sectorial resulte exigible una distancia superior.

Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

Las fincas rústicas podrán cerrarse con elementos vegetales o, mediante la correspondiente licencia de obra menor, con elementos artificiales, siempre que éstos no incluyan paños de fábrica, hormigón u otros materiales opacos por encima de 50 centímetros de altura, medidos desde la rasante del terreno. Tendrán, salvo autorización expresa por la especial naturaleza de la actividad, una altura máxima de dos metros y medio; y podrán ser trasdosados con vegetación para ocultamiento de vistas.

Los cerramientos artificiales deberán adaptarse a las soluciones tradicionales en su entorno, tanto en su dimensión y su composición, como en sus materiales y colores. En ningún caso se admitirá la utilización de materiales de derribo o heteróclitos (puertas, chapas, somieres...), ni de celosías de hormigón o cerámica.

Podrá denegarse la licencia para el cerramiento de fincas rústicas cuando de las características del cierre proyectado o de las que pudieran comprobarse sobre el terreno, y bien por las condiciones intrínsecas de la actuación propuesta o de su resultado conjunto con otras del entorno, pudiera inferirse que dicho cierre promueve o consolida una parcelación urbanística ilegal, produciendo de hecho el fraccionamiento de una o más fincas, o materializando su fraccionamiento civil cuando sea contrario a la normativa urbanística.

T.VII.-CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 408.- Clasificación de los usos.

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el suelo no urbanizable regulan las limitaciones de los usos admitidos y de las edificaciones vinculadas a ellos.

Tal y como se establece en el artículo 34 del TRLUA en suelo no urbanizable genérico los municipios podrán autorizar mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente, y siempre que no lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

También podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2 del TRLUA.

En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 35 del TRLUA, siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 34 del TRLUA.

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

Los usos y condiciones establecidos en suelo no urbanizable serán permitidos siempre que se acredite la inexistencia de suelo más idóneo en el Término Municipal.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo 35 será el que se recoge en el artículo 36 "Procedimiento para la autorización especial"

Tal y como se establece en el artículo 37 del TRLUA, en el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

Las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable genérico también se aplicarán en el suelo no urbanizable especial, sin perjuicio de las condiciones particulares que resultan aplicables a cada una de las categorías de dicho suelo. Para la aplicación de las condiciones establecidas para el SNU-G se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado anterior, es decir, sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial.

T.VII.-CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1º Condiciones generales de la edificación

Artículo 409.- Características tipológicas y compositivas.

Las edificaciones que se instalen en cualquier tipo de suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes características:

Deberá proyectarse un diseño integrado con el entorno: colores ocre o térreos para fachadas, tejados de teja cerámica o chapa lacada en colores de tejas, arenas y arcillas, etc.

Queda prohibido el aparcamiento fuera de la parcela, siendo obligatorio la plantación de arbolado en al menos, algunos de los lados más visibles de las edificaciones con empleo de especies arbóreas propias de la zona.

Se prohíbe la construcción de sótano y semisótano.

El suministro de energía será preferentemente por medios propios utilizando energías renovables de autoconsumo.

Se recomienda que los edificios incorporen diseños de eficiencia energética y medidas bioclimáticas, que concreten el ahorro de energía.

Podrán implantarse construcciones con baño seco ecológico y/o otros sistemas ambientales sostenibles que supongan ahorro de agua y energía.

En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

Queda prohibido verte cualquier tipo de residuos, productos y aguas residuales sin depurar sobre el suelo, subsuelos, cauces, barrancos, acequias, brazales, y/o desagües de riego.

Sección 2º Condiciones particulares de la edificación

Artículo 410.- Edificaciones vinculadas a usos rústicos.

Edificaciones vinculadas a uso de cultivo:

1. Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria y cobijo ocasional de personas. Cumplirán las siguientes condiciones:

Se guardará un retranqueo al borde de caminos, linderos, acequias y brazales no inferior a diez (10) metros.

La parcela mínima: mil (1.000) metros.

La ocupación de parcela podrá llegar al 2% con un límite de veinte (20) metros cuadrados de superficie construida.

La altura máxima de fachada no será superior a tres (3) metros, ni la altura máxima visible a cuatro con cincuenta (4,50) metros.

La construcción se hará con muros de fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

Las fachadas deberán pintarse en colores ocres o térreos que se integren en el entorno.

El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de ser suministrado por una empresa distribuidora la línea eléctrica deberá ser soterrada.

En caso de contar con abastecimiento de agua se deberá disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones agrarias:

Almacén agrícola: Son edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

La parcela mínima para los almacenes agrícolas se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

La ocupación de la parcela no será superior al veinte (20) por ciento de su superficie y la edificabilidad no superará $0,2 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinte (20) metros de longitud de fachada o a quince (15) metros de anchura.

Se guardará un retranqueo al borde de caminos, linderos, acequias y brazales no inferior a diez (10) metros.

Su construcción es incompatible con la existencia de una caseta de aperos en la misma parcela.

Invernaderos y viveros: Son recintos cubiertos, de cerramiento transparente para el cultivo de productos agrícolas.

La parcela mínima se establece en dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie.

No se permite actividad ajena al cultivo salvo la comercialización de los productos que allí se produzcan. En este caso la superficie de venta no excederá del 10% de la superficie construida.

Se guardará un retranqueo al borde de caminos no inferior a diez (10) metros, y un retranqueo a cualquier otro lindero no menor de cinco (5) metros.

Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

Los materiales de cerramiento tanto paramentos verticales como la cubierta serán totalmente transparentes.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 70% y una altura máxima de cornisa de una planta y cinco (5) metros.

Edificaciones vinculadas a uso de explotaciones ganaderas:

Las construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 Abril de 1987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes, y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la DGA., así como el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e Instalaciones Ganaderas.

Además adoptarán las siguientes medidas:

No se permitirán edificaciones de este tipo a menos de la distancias establecidas en la normativa sectorial a los núcleos de población más cercanos.

La parcela mínima para las edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas será de diez mil (10.000) metros cuadrados en secano y dos mil quinientos (2.500) en zona de regadío.

Las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas podrán ocupar hasta un 20% de la superficie de la parcela en zona de secano y hasta un 10% de la superficie de la parcela en regadío, con una altura máxima de cornisa para naves, criaderos e instalaciones agrícolas de siete metros en el punto más alto.

Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

La edificabilidad máxima será de $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

Se guardará un retranqueo a borde de caminos , linderos, acequias y brazales no inferior a diez (10) metros.

Edificaciones vinculadas a usos extractivos:

La superficie mínima para la edificación destinada a las actividades extractivas será la indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias extraídas.

Artículo 411.- Edificaciones vinculadas a usos relacionados con las infraestructuras y las obras públicas.

Edificaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras y obras públicas.

Comprende los edificios propios de los servicios al automóvil, (gasolineras con sus talleres, garajes, etc.) así como los destinados al usuario de aquél (bares, restaurantes, hoteles, etc.), localizados siempre en suelo no urbanizable junto a las carreteras u otros viales asfaltados. La autorización para disponer, en su caso, de acceso directo a la carretera, corresponderá al Organismo responsable de la explotación de dicha carretera.

Cumplirán las siguientes condiciones:

El tamaño mínimo de la parcela será de diez mil (10.000) metros cuadrados para usos de bares y restaurantes, talleres y estaciones de servicio.

Incluirá la plantación de un filtro visual y vegetal (arbustivo o de arbolado) en el perímetro de la construcción, que facilite su integración en el paisaje.

La edificación guardará una distancia a las carreteras no inferior a la establecida por la reglamentación específica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón y la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras), y a los restantes un mínimo de cinco (5) metros.

La ocupación máxima será del veinte (20%) de la superficie de la parcela, y la edificabilidad será como máximo de dos metros por cada diez metros cuadrados de parcela (0,2 m²/m²).

La altura de cornisa no será superior a siete (7) metros, ni la altura de coronación a nueve (9) metros.

Se guardará un retranqueo a borde de caminos, linderos, acequias y brazales no inferior a diez (10) metros.

Se deberán resolver las necesidades de aparcamiento de vehículos en la propia finca, estableciendo las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

La adecuación a la normativa sectorial correspondiente se acreditará mediante informe favorable de la administración gestora, con carácter previo a la petición de licencia.

Artículo 412.- Edificaciones vinculadas a usos que conlleven autorización especial.

A través del procedimiento regulado en el artículo 35 del TRLUA, podrán autorizarse las siguientes construcciones e instalaciones:

Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social

Las condiciones y parámetros urbanísticos propuestos deberán quedar justificados convenientemente en la solicitud que el interesado presente ante el municipio, siendo en todo caso de obligado cumplimiento lo establecido en el Artículo 393 en estas Normas en relación a los caminos rurales y cierre de fincas en suelo no urbanizable.

Deberá justificarse además la no existencia de un suelo más idóneo para su implantación.

Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural.

1. Cumplirá las siguientes condiciones:

a) Se deberán mantener las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y justificar la adaptación al paisaje.

b) La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En caso de modificación de uso, únicamente podrán destinarse a uso residencial aquellas construcciones que previamente contarán con dicho uso.

c) El porcentaje máximo de incremento de volumen no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.

d) La altura máxima permitida será la existente. En caso de realizarse una ampliación la altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), la altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.

e) No se establece parcela mínima. La adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la misma.

Artículo 413.- Edificaciones vinculadas a uso residencial.

Vivienda unifamiliar aislada:

Sólo se permite la construcción de viviendas unifamiliares en las condiciones establecidas en estas Normas y cuando no se forme núcleo de población.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se vincule al uso residencial, una superficie de terreno en las condiciones que se establece en las Normas.

Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda unifamiliar que deberá quedar adscrita a la misma en el Registro de la Propiedad, prohibiéndose la parcelación de la misma.

Cumplirán las siguientes condiciones particulares:

La edificación se separará un mínimo de diez (10) metros de los linderos con los caminos, acequias, brazales y fincas colindantes.

La superficie construida de la vivienda no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados, sin considerar la superficie de otras edificaciones directamente relacionadas con la explotación agropecuaria u otro uso admitido.

La altura de la edificación será como máximo de dos plantas (B+1), La altura máxima de fachada no será superior a siete (7) metros, ni la altura máxima visible a once con cincuenta (11,50) metros.

La parcela mínima para vivienda unifamiliar aislada tendrá una superficie de diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. Deberá resolver adecuadamente la dotación de todos los servicios básicos de habitabilidad, prohibiendo expresamente cualquier vertido que por sus condiciones pueda afectar a la calidad de las aguas del freático.

Sección 3º Condiciones de ordenación de la edificación

Artículo 414.- Núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo, susceptibles de necesitar servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

Artículo 415.- Edificaciones aisladas en uso.

Las edificaciones aisladas actualmente en uso y que no formen núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Artículo 401, podrán mantener dicho uso llevando a cabo obras de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en uso que formen núcleo de población sólo podrán mantener dicho uso cuando por el tiempo transcurrido no se puedan ejercitar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

T.VII.-CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1º Condiciones generales de protección

Artículo 416.- Protección del paisaje y de la vegetación.

La conservación de las vistas de interés y la defensa de los valores paisajísticos en general constituye uno de los objetos principales del planeamiento. Serán motivo de protección las panorámicas de interés, las visuales urbanas, especialmente en las zonas próximas a los núcleos urbanos.

Por todo ello, el Ayuntamiento podrá solicitar al promotor un estudio de impacto visual ante cualquier solicitud de licencia en el suelo no urbanizable que garantice la no afección a vistas, paisajes y panorámicas de interés, siendo posible denegar la licencia por tal motivo, en caso de afección.

A tal efecto deben observarse las siguientes normas:

- Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimiento de tierras deberán ser tratados adecuadamente para que alcancen un mimetismo con el terreno circundante por medio de vegetación o arbolado análogos, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán tener un tratamiento y composición adecuados a su situación, subordinando su tamaño, orientación y color a no obstaculizar ni distraer la panorámica y vistas de interés, especialmente en los conjuntos urbanos, las zonas abiertas de amplias perspectivas y las márgenes de las carreteras y ríos. Se tendrá especial cuidado o en las zonas de la periferia de los núcleos urbanos de no dejar expuestos y sin tratamiento correcto los medianiles al descubierto, procediendo a la presentación de montajes visuales del efecto del conjunto, previamente a la redacción del proyecto.

Independientemente de todo lo anterior, los proyectos que a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a valores paisajísticos que merezcan protección, serán sometidos a informe previo del Gobierno de Aragón.

La publicidad mediante reclamos visuales, rótulos o carteleros deberá ser autorizada, prohibiéndose expresamente en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.

No son considerados como publicidad, a estos efectos, los carteles y rótulos toponímicos e informativos, cuyos materiales y situación deberán atenerse, no obstante, a las características del medio en que se sitúen.

Salvo justificación de enfermedad o daños irreversibles, se prohíbe la corta de árboles característicos de un determinado término o paraje, y de ejemplares que tengan una marcada significación histórica o cultural, o que por su porte o rareza merezcan ser protegidos. Cualquier intervención sobre estos ejemplares quedará sujeta a control del servicio municipal competente.

Como medida de protección paisajística de los terrenos incluidos en la Red Natura 2000 será necesario la realización de estudios paisajísticos para las obras que puedan generar afecciones directas sobre el mismo, de modo que la previa valoración de su repercusión podrá ser motivo para su desestimación priorizando así el interés paisajístico y la conservación de su valor ecológico y singularidad.

Artículo 417.- Protección respecto a líneas de alta tensión (A.T.).

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado, .etc., que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios y construcciones que se encuentren bajo ella, en función de la tensión de la línea, se ajustará a lo establecido en la citada Ley.

En las condiciones más desfavorables, se mantendrán las anteriores distancias, en proyección horizontal, entre los conductores de la línea y los edificios y construcciones inmediatos.

Artículo 418.- Protección respecto a las actividades ganaderas.

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo V y los anexos VI a VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los suelos urbanizable o urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios u otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas, o insalubres.

Será de aplicación la ORDEN DRS/1823/2017, de 19 de septiembre, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Artículo 419.- Protección respecto a las actividades extractivas.

En los lechos fluviales y terrazas inferiores de protección especial las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:

En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobada y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones de preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Artículo 420.- Evaluación de Impacto Ambiental.

En los supuestos contemplados por la legislación vigente y, en particular, cuando las urbanizaciones, obras, instalaciones o actividades que, por iniciativa pública o privada se pretenda establecer en el Suelo no Urbanizable pudieran alterar o degradar los sistemas naturales o el paisaje, o bien introducir contaminantes peligrosos, nocivos o insalubres para el medio ambiente, y en los casos en que así se previera en planes de ordenación de los recursos naturales, se deberá realizar una evaluación de impacto ambiental, con los requisitos, el contenido y la tramitación que se detallan en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón, y cuantas normas los completen, modifiquen o sustituyan.

No podrá concederse aprobación, licencia ni autorización para las obras y los usos del suelo que requieran evaluación de impacto ambiental sin la previa declaración de impacto por la administración competente, viniendo obligado el promotor a cuantas condiciones se imponga en ella para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

Artículo 421.- Desarrollo de las condiciones de protección.

Además de los instrumentos previstos en la ley de ordenación del territorio de Aragón, como las directrices parciales y sectoriales, y en la legislación medioambiental, como los planes de ordenación de los recursos naturales, en desarrollo de las previsiones del plan en esta clase de suelo podrán formularse Planes especiales, según lo previsto en el artículo 62 del TRLUA 1/2014, para las siguientes finalidades:

El establecimiento y la coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

La protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

El establecimiento de reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.

Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza.

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del suelo no urbanizable que resulten afectadas.

Sección 2ª Condiciones particulares del suelo no urbanizable especial (SNU-E) Artículo 422.- Categorías de suelo no urbanizable especial (SNU-E).

Las zonas de suelo no urbanizable especial del municipio de Escucha se dividen en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

SNU-EEN.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural.

SNU-EPC.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Patrimonio Cultural.

SNU-EES.- Suelo No Urbanizable Especial de Protecciones sectoriales y complementarias.

SNU-ER.- Suelo No Urbanizable Especial Protección Riesgos.

Artículo 423.- Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural (SNU- EEN).

En los planos del plan general se delimita como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural el conjunto de los espacios naturales que por su destacado valor ecológico, paisajístico y científico, o bien por ser representativos de los ecosistemas existentes en el término municipal, merecen unas medidas especiales de preservación de su equilibrio ecológico, de potenciación en su estado primigenio o de mejora de su estado actual.

Se considerarán pertenecientes a esta categoría todos aquellos ámbitos comprendidos en el término municipal que cuenten con declaración como espacios naturales protegidos en virtud de la legislación específica. En estos ámbitos, se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

El Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Natural comprende las siguientes categorías:

Suelo No Urbanizable Especial Protección Red Natura 2000 (ZEPA y LIC) SNU-EEN_{RN}.

Red Natura 2000 (RN): ZEPA ES0000303 "Desfiladeros del río Martín".

LIC ES2420113 "Parque Cultural Río Martín"

Suelo No Urbanizable Especial Monte de Utilidad Pública SNU-EEN_{MP}

Montes de Utilidad Pública (MP).

Suelo No Urbanizable Especial Protección, Otros Espacios de Interés SNU-EEN_{EI}

Lugares de Interés Geológico (LIG) IB204.

En estos ámbitos se considerarán las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación, quedando prohibidas, subsidiariamente, las siguientes actividades:

Explotaciones extractivas y forestales no ligadas a la mejora y conservación del medio, excepto en localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

Nuevas roturaciones y quema de vegetación.

Vertidos a cauce público.

Accesos para el tráfico de vehículos que pudieran implicar deterioro del medio, así como la práctica de deportes o competiciones con vehículos motorizados.

Eliminación de vegetación autóctona e introducción de especies foráneas que puedan amenazar la conservación de la reserva autóctona.

En general, de toda obra que no resulte estrictamente necesaria a los fines de protección y conservación de la naturaleza, admitiéndose únicamente usos públicos compatibles con dicha finalidad.

No obstante lo dispuesto en este artículo con carácter general y con independencia de las autorizaciones sectoriales que en cada caso puedan concurrir, toda autorización de usos, instalaciones o edificaciones en

el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural deberá contar con informe favorable previo del servicio municipal competente en materia de medio ambiente, en virtud del que se podrán imponer cuantas restricciones procedan de acuerdo con cada particular situación que se produzca, estando prohibido en ella todo tipo de construcción e instalación que altere el carácter natural del espacio. Únicamente se permitirán la creación y cuidado de las sendas que permitan su controlado recorrido, y las actividades deportivas de la utilización del cauce fluvial para su recorrido mediante embarcaciones sin motor.

Será de aplicación la siguiente Normativa:

- Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) en Aragón, y se aprueba el Plan de Recuperación.

- Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación, modificado por la Orden de 10 septiembre de 2009, del Consejero de Medio Ambiente.

Artículo 424.- Suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural (SNU-EPC).

Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo arquitectónico y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica que se incluyen en el Catálogo Arqueológico.

En relación con el catálogo de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, comprenden los ámbitos grafados en el plano de ordenación y en el que señalan las áreas de protección en donde se enclavan restos arqueológicos o históricos. En ellas y en las que se descubran durante la vigencia del Plan general se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas, de acuerdo con lo previsto en estas normas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa del Departamento de Cultura y su régimen de protección es el establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Aragón., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo arquitectónico de estas Normas son los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

En general la catalogación, si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

La realización de obras o actividades en los bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés o en los entornos de protección de los mismos, deberán contar antes de la licencia municipal, con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural o, en su caso, de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

a.1) Obras de restauración.

a.2) Obras de conservación.

a.3) Obras de consolidación.

a.4) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento

a.5) Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en elementos puntuales para la adaptación del edificio a la normativa de accesibilidad y prevención de incendios o ampliaciones exteriores que preserven el carácter del inmueble. Estas ampliaciones no podrán superar los límites establecidos por el plan en función de su zona.

Artículo 425.- Suelo no urbanizable especial de protección sectorial y complementaria Protección de sistemas de comunicación e infraestructuras (SNU-ESE_{SC})

Carreteras.

Protección del sistema de comunicación e infraestructuras (SC). Vías de comunicación y transporte por Carreteras. Carretera Nacional N-420, Autonómica A-2402 y Local TE-46.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras., en lo que no se oponga a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras) y autonómica (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Tal y como se dispone en las citadas Leyes, se establecen las siguientes zonas de protección de las carreteras: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad. En las zonas de protección se estará a lo dispuesto en las citadas leyes, tanto de titularidad estatal como autonómica.

En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

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

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

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

ZONA DE SERVIDUMBRE.

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

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

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

ZONA DE AFECCIÓN.

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

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

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

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

ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en las carreteras convencionales y carreteras multicarril estatales, a 18 metros en las carreteras que integran la Red Regional y a 15 metros en las integrantes en las Redes Comarcal y Local, medidas horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

En el suelo delimitado como urbano, la línea de edificación coincide con las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación correspondientes.

ZONAS DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en

Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Tal y como se establece en el RD 1367/2007 de 19 de octubre, en su Artículo 8 "Delimitación de zonas de servidumbre acústica", las zonas de servidumbre acústica se delimitarán por la administración competente para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras,

En el Artículo 9 "Delimitación de las zonas de servidumbre acústica en los mapas de ruido", se indica que las zonas de servidumbre acústica, establecidas por aplicación de los criterios del artículo anterior se delimitarán en los mapas de ruido elaborados por las administraciones competentes en la elaboración de los mismos. Asimismo, estas zonas se incluirán en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Hay que indicar que el carretera N-420, a su paso por el T.M. de Escucha, hasta la fecha no se han elaborado zonas de servidumbre acústica, que puedan ser recogidas en el Planeamiento urbanístico.

Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

En el presente PGOU simplificado no se producen modificaciones en las infraestructuras que alteren los niveles sonoros y que no se procede a la ampliación del suelo urbano respecto del ya recogido en las Normas Subsidiarias que rigen actualmente el planeamiento del municipio.

En cuanto a las Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, reguladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, rigen las mismas distancias en relación a las zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección, a las previstas en la Ley y Reglamento de Carreteras Estatales.

Las diferentes figuras de planeamiento derivado, planes parciales, planes especiales y los proyectos que desarrollen el Plan Parcial (proyectos de urbanización y de parcelación) deberán ajustarse a las mejores prescripciones técnicas y de forma y manera que, en nada, afecten al normal funcionamiento de las carreteras, ni a ninguno de los elementos o servicios que le son propios.

Las figuras de planeamiento derivado (incluidos los SUNP) contienen terrenos de las zonas de protección de la Carretera Nacional N-420, Autonómica A-2402 y Local TE-46.

Líneas eléctricas de alta tensión.

Las construcciones, instalaciones, plantación de arbolado, etc. que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en la siguiente legislación:

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En esta zona de protección no se podrá realizar ningún tipo de construcción.

Artículo 426.- Suelo no urbanizable especial de protección sectorial y complementaria Protección de cauces públicos (SNU-ESE_{CP})

En relación con la red hidrográfica superficial del municipio no presenta cauces de gran entidad, destacando entre éstos el arroyo Escucha, que discurre al este del núcleo urbano de la localidad y el barranco Bajo del Hocino (o de la Peña de Medel), situado al sur de la localidad de Valdeconejos. Así mismo cabe destacar los dos barrancos inominados que atraviesan el casco urbano de Escucha

Las márgenes de los terrenos que lindan con los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.

A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

La zona de servidumbre debe quedar, con carácter general y salvo causa justificada, expedita de cualquier construcción que impida los usos definidos para la misma, entre los que se encuentran el paso público peatonal o para el desarrollo de determinados servicios.

En la zona de policía de cauces corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, cualquier tipo de construcción, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos. El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Cualquier captación de aguas superficiales o subterráneas, o vertidos al acuífero, así como cualquier afección a la vegetación natural existente en los márgenes de cauces o embalses, o cualquier extracción de áridos o materiales de los cauces o sus márgenes, necesitará previa autorización del Organismo de Cuenca, sin perjuicio de la necesidad ulterior de licencia municipal.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como los Reglamentos que lo desarrollan y la normativa que lo complementa o sustituya.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Con anterioridad al desarrollo de actuaciones que afecten a bienes de titularidad de la Confederación Hidrográfica el Ayuntamiento de Escucha deberá solicitar autorización o concesión demanial por parte del Organismo de Cuenca.

En lo que respecta a todos los canales, acequias y balsas que se localizan en el TM de Escucha, en caso de realizarse algún tipo de actuación en las zonas colindantes a estas infraestructuras se deberá disponer de informe favorable del titular de las mismas, por si dichos terrenos estuviesen sujetos a algún tipo de limitación en cuanto a usos.

Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En los terrenos de suelo no urbanizable afectados por la zona de flujo preferente, señalados en los planos de Ordenación del Suelo, son de aplicación las siguientes limitaciones tal y como establece el art. 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.»

Limitaciones a los usos del suelo en zona inundable

Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

En los terrenos de suelo no urbanizable afectados por la zona inundable, señalados en los planos de Ordenación del Suelo, será de aplicación la regulación establecida en la Ordenanza correspondiente junto a las siguientes limitaciones tal y como establece el art. 14 bis "Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable" del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con período de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por

encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Artículo 427.- Suelo no urbanizable especial de protección sectorial y complementaria Protección de vías pecuarias (SNU-ESE_{VP})

De acuerdo a la información facilitada por la Dirección General de Gestión Forestal, Caza y Pesca, Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón, en el Término Municipal de Escucha no existen vías pecuarias clasificadas.

Tal y como se indica en la resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por la que se formula la declaración ambiental estratégica del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado de Escucha, en el caso del dominio público pecuario, se deberá estar acorde a lo establecido en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre de vías pecuarias de Aragón, hasta que se realice la clasificación de las vías pecuarias en el municipio.

Se señalan algunas medidas de protección, tal y como se establecen en la Ley 10/2005, para las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo el tránsito ganadero:

Cuando se proyecte una obra pública sobre el terreno por el que discurra un itinerario ganadero, la Administración actuante deberá asegurar que el trazado alternativo de la vía pecuaria garantice el mantenimiento de sus características y la continuidad del tránsito ganadero y de su itinerario, así como los demás usos compatibles y complementarios de aquél.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

Podrán ser destinadas a otros usos compatibles, complementarios y especiales en términos acordes con su naturaleza y sus fines, garantizando la conservación de la naturaleza, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Independientemente de las dimensiones indicadas en el apartado 1 de la Ley 10/2005, conservarán su anchura, si es superior a aquéllas, las vías pecuarias que la tengan reconocida en el acto de clasificación.

Cualquier desplazamiento que se realice en un vehículo motorizado deberá evitar la destrucción de la vegetación y del pastizal que exista en la vía pecuaria, circular a una velocidad adecuada a las condiciones de la vía y ceder el paso a los ganados en tránsito sin que pueda ser desviado ni quede sujeto a interrupción.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos, ornamentales u otras, en todo caso realizadas o autorizadas por la Administración, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados o puedan ser útiles al uso pecuario o de protección de la vía.

Artículo 428. Suelo no urbanizable especial protección riesgo natural incendio forestal (SNU-ER_{IF})

Los usos, así como cualquier regulación de actividad en estos suelos se estará a lo dispuesto por la Administración competente.

Sección 3º Condiciones particulares del suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

Artículo 429. Suelo no urbanizable genérico (SNU-G)

En los planos del plan general se representan las zonas de suelo no urbanizable genérico, son los terrenos que sean acreedores a un grado de protección que aconseje su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio.

En el suelo no urbanizable genérico se podrán autorizar, siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

Las ligadas con los usos productivos rústicos en las condiciones establecidas por estas Normas. Las relacionadas con las actuaciones de interés público general.

Podrán autorizarse construcciones e instalaciones según lo establecido en el artículo 34 del TRLUA 1/2014.

a) Las destinadas a las explotaciones agrarias y/o ganaderas y, en general, a la explotación de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.

b) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2 del TRLUA.

TITULO VIII RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

T.VIII.-CAPÍTULO I. RÉGIMEN GENERAL DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 430.- Definición.

Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de Escucha previstos por el Plan General.

Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU Simplificado se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 431.- Regulación de los sistemas generales.

La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 432.- Titularidad y régimen urbanístico.

Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU Simplificado y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras, no resultando, por tanto, necesaria su adscripción al dominio público, pudiendo continuar el titular con la prestación del servicio.

Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con el previsto por el Plan se mantendrán en el dominio de la Administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.

Los terrenos de titularidad pública no municipal que tengan un uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán adaptarse al nuevo uso propuesto por el Plan, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa urbanística aplicable, siendo en cualquier caso posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de estas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 29.3 del TRLUA, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

A la entrada en vigor de este Plan General quedarán sin efecto el planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Escucha.

Teruel, a 27 de julio de 2021.- La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel: Ruth Cárdenas Carpi.

BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE TERUEL

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL

Av. Sagunto, 46 1º Izq. – 44071 **TERUEL**

Telf.: 978647401 y fax: 978647449

Correo-e: boletin@dpteruel.es

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: <https://236ws.dpteruel.es/bop>

TARIFAS

Suscripciones:

Trimestral por correo-e: 20,00 €

Anuncios:

Normal 0,15 €/ por palabra

Urgente 0,30 €/ por palabra

* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una bonificación del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leídos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.