

## DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ARAGÓN

Núm. 2023-2824

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
Consejo Provincial de Urbanismo

## APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN AGUSTÍN.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día 2 de mayo de 2023 acordó:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de SAN AGUSTÍN, 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 reparos que aparecen formulados en esta propuesta.

SEGUNDO.- Una vez sean subsanados los reparos se procederá 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 SAN AGUSTÍN con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos. “

Con fecha 8 de junio de 2023 se presenta documentación que subsana los reparos advertidos en el acuerdo, 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.

## NORMAS URBANISTICAS

## TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 1.- VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

## Art. 1.-OBJETO, ÁMBITO Y ANTECEDENTES DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL.

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

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

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

## Art. 2.-VIGENCIA DE LAS NORMAS DEL PGOU.

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

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

## Art. 3.-REVISIÓN DEL PGOU.

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

- Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.

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

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

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

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

#### Art. 4.-MODIFICACIÓN DEL PGOU.

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

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

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

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

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

#### Art. 5.-REFERENCIAS NORMATIVAS.

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

### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

##### Sección 1. Disposiciones generales sobre régimen del suelo

#### Art. 6.-ESTRUCTURACIÓN DEL SUELO.

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

#### Art. 7.-SISTEMAS GENERALES.

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

#### Art. 8.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

Tendrán la condición de suelo urbano:

a) El suelo urbano está constituido por los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas exista o se haya de construir.

b) También se podrán considerar como terrenos urbanos aquellos que el PGOU incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre y cuando la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

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

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales en el planeamiento por concurrir alguna de las causas especificadas en la LUA y aquel cuyo destino se mantiene ajeno a cualquier desarrollo urbano en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus posibilidades de explotación de recursos naturales, a sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa del equilibrio ecológico o para la protección del dominio público.

#### Art. 9.-CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

2. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional público:

- Red viaria, comunicaciones y transportes

- Espacios libres, parques y jardines públicos
- Servicios e infraestructuras urbanas
- Equipamientos públicos
- b) De carácter privado:
  - Residencial
  - Productivos
  - Servicios terciarios
  - Equipamientos privados

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

#### Art. 10.-DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA.

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

- En el suelo urbano (SU):

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

b) Suelo urbano no consolidado (SUNC), sometido a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Se delimitan unidades de ejecución en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado pendientes de gestión en los que se establece una ordenación pormenorizada y por otro lado, se delimitan áreas pendientes de ordenación mediante plan especial.

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

a) En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

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

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

Casco Antiguo (RA 1)

Extensión del Casco (RA 2)

Mas de Pastores (RB 1)

Ampliación Mas de Pastores (RB 2)

Equipamiento

Espacio Libres y Zonas Verdes.

Viario.

Espacios Libres Privados.

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

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

#### Art. 11.-COMPETENCIAS.

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

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

#### Art. 12.-INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.

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

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

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

#### Art. 13.-FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Planes Especiales, que podrán ser para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo, al igual que los Planes Especiales de Reforma Interior.

#### Art. 14 FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

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

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

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

2. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

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

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

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 2.- RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

#### Sección 3. Disposiciones generales sobre ejecución del planeamiento

#### Art. 15.-OBJETO.

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

#### Art. 16.-CONDICIONES PREVIAS A TODA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

3. De acuerdo con el articulado de la LUA y sus desarrollos reglamentarios, las Unidades de Ejecución y Sectores se delimitarán, en suelo urbano, a través del Plan General.

4. El desarrollo del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el Título Cuarto de la LUA: compensación, cooperación, expropiación, ejecución forzosa y concesión de obra urbanizadora. La elección del sistema se hará en el planeamiento o por el Ayuntamiento con la delimitación de la unidad de ejecución, pudiendo modificarse de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 129 de la LUA.

#### Art. 17.-REPARCELACIÓN.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el PGOU, en especial el que en su caso corresponda al Ayuntamiento como de cesión gratuita y obligatoria correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

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

3. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en el artículo 149 y ss. de la LUA, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexisten-

cia de parcelas resultantes no edificables o sin destino específico, según las Normas del Plan General. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

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

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Sección 1. Disposiciones generales

##### Art. 18.-CLASES DE PROYECTOS

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

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

##### Art. 19.-CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS.

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

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

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

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

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

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Sección 2. Proyectos de urbanización

##### Art. 20.-DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES.

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

2. Son proyectos de obras ordinarias los descritos en el Art. 128 de la LUA para obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

##### Art. 21.-APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en el Art. 144 de la LUA, y artículos correlativos del Reglamento Urbanístico D52/02, así como a las condiciones fijadas en el Art. 6 del Decreto 15/1991 de 19 de febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

2. De conformidad con ello, y a los efectos establecidos en el artículo 27 de la LUA, el otorgamiento de licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar en terrenos de suelo urbano requerirá el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto de urbanización esté definitivamente aprobado y comunicada dicha aprobación al organismo competente de la comunidad autónoma.
- b) Que se cuente con los permisos y autorizaciones de los organismos competentes (entidades gestoras de carreteras y de cuenca hidrográfica).
- c) Que las obras de urbanización estén contratadas con empresas constructoras para ser realizadas en el plazo establecido en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización.

d) Que, salvo que el proyecto sea de ejecución directa municipal, con consignación en presupuesto aprobado, se haya depositado aval por el cincuenta (50%) del coste previsto en dicho proyecto, a disposición del Ayuntamiento.

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

#### Sección 3. Proyectos de edificación

#### Art. 22.-DEFINICIÓN Y CLASES DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

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

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

El enfoscado o revestido de muros con cemento o similares.

Las pinturas y revocos.

La colocación de carpintería y su pintura, barnizado o lacado.

La reparación de repisas de balcón.

El blanqueo, empapelado.

La reparación de solados, escayolas, chapados, tabiques interiores, canalones, bajantes.

La mejora de las instalaciones y soleras.

La colocación de anuncios, carteles, toldos.

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

4. Se exceptúan del requisito de la redacción de Proyecto Técnico, si bien en todos los casos será preciso obtener licencia municipal, las obras siguientes:

Construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público, y que cumplan los siguientes requisitos:

No deberán superar los 20 m<sup>2</sup> útiles.

Se diseñarán a base de muros portantes de carga, de espesor no inferior a 25 cms con viguetas unidireccionales y apoyos a los citados muros portantes.

La construcción se desarrollará en una sola planta (sin sótano).

Reparación de cubiertas, sin afectar a elementos estructurales en más de 25 m<sup>2</sup>.

Obras de conservación interior de edificios que no afecten a su estructura.

Edificación de cobertizos para usos secundarios, de una planta y con una superficie menor de 25 m<sup>2</sup>.

Levantamiento de paredes de cerramiento o no, siempre que no sean muros de contención.

Pintura y revoco de fachadas sin alterar huecos.

Las casetas de aperos descritas en el artículo 353 de estas Normas Urbanísticas.

En el caso de este tipo de construcciones que no requieran proyecto técnico se deberá presentar una documentación básica que como mínimo contendrá un plano de situación señalando la posición y los retranqueos en caso obligatorio, unos croquis de plantas y alzados con indicación de medidas y acabados, una memoria descriptiva y un presupuesto. Los acabados de estas edificaciones cumplirán con las condiciones estéticas de las zonas donde se encuentren.

Esta excepción no exime al solicitante de la licencia municipal de las responsabilidades de todo orden que pudieran serle exigidas, adoptando las medidas necesarias referidas a la seguridad de la obra a realizar.

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 siguientes de las presentes Normas. Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios existentes

b) Obras de demolición

c) Obras de edificación de nueva planta

#### Art. 23.-OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

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

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

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e inclu-

so sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad o funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación con las necesidades del uso a que fuere destinado.

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

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

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio o de parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, incluso con redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de las obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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

- 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. La obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.

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

#### Art. 24.-OBRAS DE DEMOLICIÓN.

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

a) Demolición total

b) Demolición parcial

#### Art. 25.-OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.

Comprenden los tipos siguientes:

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

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

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

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

### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Sección 4. Proyectos de actividades y de instalaciones

#### Art. 26.-DEFINICIÓN.

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

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

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

4. Las actividades incluidas en el artículo 2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, y por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la calidad de mercado, es decir, las actividades comerciales minoristas y la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de dicha Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier

parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 m<sup>2</sup>, con excepción de los mencionados establecimientos que tengan impacto en el Patrimonio histórico artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público, estarán sujetas al régimen de autorizaciones administrativas establecido en la citada Ley 12/2012.

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

#### Art. 27.-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.

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 4.- INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

##### Sección 1. Licencias urbanísticas

#### Art. 28.-ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en los Art. 229 y 235 de la LUA, que de modo general se definen como todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, tales como parcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, la modificación de la estructura o el aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los planes.

#### Art. 29.-TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

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

##### 1.- Licencias de primer orden:

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

##### 2.- Licencias de segundo orden:

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

#### Art. 30.-LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

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

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

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

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

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

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

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran y su carácter de secano o regadío, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de parcelaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables y de prevención de la formación de núcleos de población.

b) Certificación catastral de titularidad.

c) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los lotes resultantes de la parcelación pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

d) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

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

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

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas registrales originarias representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas sin aprovechamiento según las condiciones señaladas por las presentes Normas.

d) Datos de cada parcela resultante referentes a: superficie mínima, aprovechamiento, edificabilidad y usos.

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

#### Art. 31.-LICENCIAS DE OBRAS.

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

2. Requieren proyecto técnico, del tipo adecuado a la obra de que se trate, todas aquellas actuaciones no calificables de obra menor, a excepción de las referidas en el artículo 22.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Art. 32.-LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación de replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir de día siguiente a la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

#### Art. 33.-LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

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

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento aplicable.

b) Proyecto técnico de obras de edificación.

c) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.

d) Contar el polígono o la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceas y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización de acuerdo con las exigencias que para esta situación se regulan en el Art. 240 de la LUA.

e) Obtención de la licencia de actividad o instalación, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. Si se trata de resolución única, se obtendrá la licencia de actividad simultáneamente a la de obras y no con carácter previo, en las condiciones establecidas en el artículo 34.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

**Art. 34.-TRANSMISIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.**

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por las partes implicadas.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

**Art. 35.-MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.**

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

**Art. 36.-CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.**

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

a) Si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por causa justificada.

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

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

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

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

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

**Art. 37.-CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

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

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

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

**Art. 38.-REVOCACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS.**

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

**Art. 39.- OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A LAS DETERMINACIONES EN CURSO DE EJECUCIÓN.**

1. Cuando se estuvieran realizando obras sin licencia, o si se ejecutasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, con carácter previo a la tramitación del oportuno expediente, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y la realidad física alterada, procediéndose según lo establecido en el Art. 265 de la LUA.

2. Cuando se hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, impondrá, previa tramitación del oportuno expediente, las medidas necesarias para su posible adaptación a la legalidad

urbanística, pudiendo resultar dichas obras conformes o no con el planeamiento, lo que determinará la actuación municipal de conformidad con el Art. 266 de la LUA.

#### Art. 40.-DEMOLICIONES.

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

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

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

#### Art. 41.-EXCAVACIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

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

#### Art. 42.-LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.

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

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

a) Molestas: las que constituyan una perturbación por los ruidos o vibraciones o que produzcan manifiesta incomodidad por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

b) Insalubres: las que den lugar a desprendimientos o evacuación de sustancias o productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

c) Nocivas para el medio ambiente: las que sean susceptibles de causar daños a la biodiversidad, la fauna, la flora, la tierra, el agua o el aire o supongan un consumo ineficiente de los recursos naturales.

d) Peligrosas: las que tengan por objeto fabricar, manipular, transportar, expender, almacenar o eliminar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga naturaleza para las personas o los bienes con arreglo a la legislación vigente.

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

a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.

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

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

#### Art. 43.-RESOLUCIÓN ÚNICA.

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

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

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

b) La propuesta de resolución de la licencia de actividad clasificada o de apertura tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado, y no será necesario resolver sobre la segunda.

#### Art. 44.-LICENCIAS DE OCUPACIÓN O FUNCIONAMIENTO.

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones, la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar o cumplimentar los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de las obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

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

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

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 4.- INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

##### Sección 2. Información urbanística

##### Art. 45.-PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.

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

a) Consulta directa del planeamiento (No se considera vinculante)

b) Consultas previas (No se considera vinculante)

c) Informes urbanísticos (Se considera vinculante)

d) Cédula urbanística (Se considera vinculante)

##### Art. 46.-CONSULTA DIRECTA.

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

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

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

##### Art. 47.-CONSULTAS PREVIAS.

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

**Art. 48.-INFORMES URBANÍSTICOS.**

Toda persona puede solicitar informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, previo pago de los correspondientes derechos, en el plazo de dos meses 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.

**Art. 49.-SEÑALAMIENTO O VERIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.**

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

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 5.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES****Sección 1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles****Art. 50.-OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN.**

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

**Art. 51.-CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

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

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias, en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público.

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

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

**Art. 52.-ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN.**

1. Aun cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético, al amparo del artículo 182 de la LS/76 y 246.2 del TRLS, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

**Art- 53.-CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

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

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 5.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES****Sección 2. Conservación específica y ocupación temporal de solares****Art. 54.-CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

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

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el artículo 218 de las presentes Normas.

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

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

**Art. 55.-DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES.**

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

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

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

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

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 5.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

##### Sección 3. Infracciones y procedimiento

##### Art. 56.-ORDEN DE EJECUCIÓN.

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

##### Art. 57.-DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS

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

##### Art. 58.-INFRACCIONES.

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

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

##### Art. 59.-PROCEDIMIENTO.

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

2. Salvo en los supuestos en que pudiera existir urgencia justificada o peligro en la demora, en el expediente de las órdenes de ejecución se dará audiencia a los interesados, detallando las obras y actuaciones que deban realizarse, su presupuesto, plazo de cumplimiento y, en su caso, la cuantía de la subvención administrativa (Art. 252 de la LUA).

#### TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO 5.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

##### Sección 4. Estado ruinoso

##### Art. 60.-PROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE RUINA.

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

##### Art. 61.-OBRAS DE REPARACIÓN.

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

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

##### Art. 62.-BIENES CATALOGADOS.

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

##### Art. 63.-OBLIGACIÓN DE DEMOLER.

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

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

**Art. 64.-DECLARACIÓN DE RUINA.**

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

a) Declaración de inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración del estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

**Art.65.-EXPEDIENTE CONTRADICTORIO.**

1. La necesidad de instruir un expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en el supuesto contemplado en el número 4 del artículo 183 de la LS/76, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

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

**TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 6.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE****Art. 66.-GENERALIDADES.**

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

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

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

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

**Art. 67.-EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS 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 23 al artículo 25 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.

**Art. 68.-EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

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

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

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

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

2. La consideración de un edificio o instalación fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que motivaren el incremento de su valor de expropiación. No impide, sin embargo, la realización de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la normal conservación del inmueble, según lo dispuesto en la legislación urbanística, así como el ejercicio de usos que no incurran en calificación de incompatibles y las actuaciones que se dirigieran a posibilitar la continuidad en el ejercicio de las actividades toleradas.

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

#### Art. 69.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

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

### TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

##### Art. 70.-FINALIDAD.

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

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

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

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

### TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

##### Sección 1. Limitaciones derivadas de disposiciones legales de carácter general

##### Art. 71.-DEFINICIÓN.

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

##### Art. 72.-APLICACIÓN.

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

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

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

Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Real Decreto 365/1980, de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.

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

Decreto 89/1991, de 16 de abril, de la Diputación General de Aragón, para la supresión de barreras arquitectónicas.

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

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

### TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

##### Sección 2. Compatibilidad entre usos

##### Art. 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.

##### Art. 74.-USOS CARACTERÍSTICOS.

Uso característico, principal o dominante es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

##### Art. 75.-USOS COMPATIBLES.

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por las Normas del Plan General, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Los usos que se señalan en estas Normas como compatibles lo son sin perjuicio de la aplicación de otras clases de limitaciones.

#### Art. 76.-USOS PERMITIDOS.

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por las Normas del Plan General o los Planes que las desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

#### Art. 77.-USOS PROHIDOS.

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 Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de las Normas del Plan General.

#### Art. 78.-USOS EXISTENTES CON ANTERIORIDAD A LA VIGENCIA DEL PGOU.

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.

#### Art. 79.-USOS TOLERADOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art. 80.-USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

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

## TÍTULO II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES

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

#### Art. 81.-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.

#### Art. 82.-SITUACIÓN DE LOS USOS.

Situación 1ª) En planta piso de edificio de viviendas, o en planta baja con acceso común con aquéllas.

Situación 2ª) En planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 3ª) En nave interior de planta baja, situada en patio de manzana de edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación 4ª) En edificio no residencial medianero o en nave nido.

Situación 5ª) En edificio exento de uso exclusivo, aun cuando existan en él otros usos relacionados con el principal o dependientes de él.

Situación 6ª) En edificio aislado, implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano.

#### Art. 83.-LIMITACIONES GENERALES.

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

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

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

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.

### TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

##### Sección 1. Determinaciones generales

#### Art. 84.-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.

#### Art. 85.-CALIFICACIÓN DE LOS USOS RESPECTO A SU FINALIDAD.

##### I. USOS LUCRATIVOS:

###### I.A) Uso Residencial:

1. Vivienda Unifamiliar
2. Vivienda Colectiva
3. Vivienda Protegida

###### I.B) Uso Productivo:

1. Uso Agrario
2. Uso Industrial:
  - a. Uso industrial productivo
  - b. Uso industrial logístico

###### I.C) Uso de Servicios Terciarios:

1. Uso de Residencia Comunitaria
2. Uso de Hospedaje
3. Uso Comercial
  - a. Local comercial
  - b. Agrupación comercial
  - c. Grandes superficies comerciales
4. Uso de 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
  - c. Garaje, Aparcamiento

##### II. SISTEMA DE DOTACIONES:

###### II.A) Sistema de Equipamientos:

1. Docente
2. Social
3. Deportivo
- 4.. Polivalente

###### II.B) Comunicaciones

1. Viario
2. Ferroviario
3. Fluvial
4. Servicios urbanos

## II.C) Sistemas de Espacios Libres y Zonas verdes:

1. Parques, plazas y jardines
2. Paseos peatonales
3. Áreas de Juego
4. Parques Deportivos

### Art. 86.-DIFERENTES USOS DE UN MISMO EDIFICIO.

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

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

### Art. 87.-ACTIVIDADES PERMISIBLES.

Únicamente podrán autorizarse en suelo de uso principal residencial aquellas actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones adicionales que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### Art.88.-LOCALES EN SÓTANO.

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

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

## TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### Sección 2. Uso residencial

### Art. 89.-DEFINICIONES Y CLASES.

1. El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.

2. A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de cada zona, se distinguen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: La que ocupa una porción del suelo que le corresponde, ya sea en propiedad y segregada mediante linderos, o bien en forma de participación en una comunidad, con tipologías de edificios aislados, pareados o agrupados horizontalmente, y siempre con accesos exclusivos e independientes para cada vivienda desde la vía pública.

Debe quedar garantizado mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto.

Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

b) Vivienda colectiva: Agrupación en régimen de propiedad horizontal de más de una vivienda en la unidad parcelaria, con accesos, instalaciones y otros elementos comunitarios.

c) Vivienda protegida: Es aquella que cumple las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y en su caso superficie y diseño, establecidas reglamentariamente con carácter general o en cada uno de los programas en los planes locales o del sistema autonómico de vivienda y suelo.

### Art. 90.-CONDICIONES DE LA VIVIENDA. VIVIENDA EXTERIOR.

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual la estancia principal recaerá en una longitud no inferior a tres (3) metros pudiéndose considerar además las de inferior longitud, siempre y cuando se trate de edificios ya existentes y cumplan con los demás requisitos de salubridad, y compongan un espacio que recaiga en una de las siguientes condiciones:

a) que sea espacio libre público.

b) que sea espacio libre privado en el que se pueda inscribir una circunferencia de nueve (9) metros de diámetro.

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

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

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

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

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

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

Tendedero. Salvo si existiese tendedero común, o cuando el tendido de la ropa pueda hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio, salvo que se justifique el secado de la ropa por otros procedimientos, estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, uno con cinco (1,5) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida. Si se utilizasen las terrazas de cubierta para este fin, deberán preservarse igualmente las vistas.

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

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

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

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

#### Art. 91.-CONDICIONES DE LA VIVIENDA. ALTURA DE TECHOS.

1. 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 veinte (220) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) cms. hasta en el cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

### TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

##### Sección 3. Usos productivos

#### Art. 92.-DEFINICIÓN Y CLASES.

Incluye los usos consistentes en la producción de bienes y servicios y comprende:

##### A. Uso agrario.

Uso productivo correspondiente a la explotación de los recursos agrícolas, forestales, ganaderos y pecuarios que por su naturaleza se vinculan al medio rural, y cuando superen los niveles admitidos para las explotaciones familiares. Se regulan como categorías específicamente agrarias las siguientes:

a) Taller agroindustrial: comprende las actividades industriales y de almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan, tales como actividades extractivas, actividades industriales a pie de yacimiento e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno.

b) Explotaciones ganaderas: Son las instalaciones para la guarda y explotación de animales no consideradas como explotaciones familiares por la normativa sectorial.

#### B. Uso global industrial.

a) Uso industrial productivo. Uso productivo que tiene por finalidad la transformación, elaboración, reparación, almacenaje y distribución de productos, sin venta al por menor. En estas instalaciones, la superficie mínima por puesto de trabajo será de 2 m<sup>2</sup>, y su cubicación alcanzará los 5 m<sup>3</sup> por usuario. Dispondrán de aseos, que estarán separados por sexos en actividades con más de cinco empleados que así lo requieran. Respetarán las limitaciones de la normativa sectorial correspondiente.

Se consideran en el uso industrial las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Talleres artesanos. Uso industrial dedicado al mantenimiento, reparación y atención a bienes y equipos o a la práctica de artes y oficios, cuyas características aconsejan un emplazamiento en coexistencia con la población a la que sirven. Tendrán por objeto una actividad exenta de calificación, o una actividad calificable de molesta por emisiones acústicas no superiores a 40 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 250 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será superior a 20 CV.

Categoría 2ª: Industria ligera. 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, o una actividad calificada de molesta por emisiones acústicas no superiores a 50 dBA. La superficie construida destinada a la actividad en esta categoría no superará los 1.500 m<sup>2</sup> y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

Categoría 3ª: Taller de automoción. Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos. Las emisiones acústicas no serán superiores a 50 dBA y su potencia instalada no será mayor de 100 CV.

En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado industrial.

Categoría 4ª: Industria tecnológica. Comprende las actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y en general actividades de investigación y desarrollo.

Categoría 5ª: Industria compatible. 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.

Categoría 6ª: Industria peligrosa. Uso industrial cuyas características de peligrosidad impiden su ubicación en la proximidad de cualquier otra actividad, aun de tipo industrial. Se limitan las características de su emplazamiento a edificio aislado implantado en manzana ocupada exclusivamente por dicho uso sin linderos con otras parcelas, o en emplazamiento alejado del suelo urbano. La construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio.

#### b) Uso industrial logístico

Almacenes y agencias de transporte. Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución de materias, productos o bienes de carácter inocuo para suministro a otros, pero no para su transformación o para venta minorista. No producirán en funcionamiento emisiones acústicas superiores a 30 dBA y los productos almacenados serán de carácter inocuo. Se limita la superficie máxima construida a 500 m<sup>2</sup> y la potencia instalada a 10 CV. Sobrepasados los valores anteriores, sus categorías se asimilan a las equivalentes establecidas para el uso industrial.

#### Art. 93.-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.

#### Aseos

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y

por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones industriales sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

## TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### Sección 4. Usos de servicios terciarios

#### Art. 94.- DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación directa al público, a empresas u otras entidades, de servicios retribuidos de todo tipo, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor y hostelería en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A. Residencia comunitaria. Servicio destinado a cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos, etc.

B. Hospedaje. Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, acompañado o no de otros usos secundarios de tipo comercial, hostelero, etc., que se regirán por sus propias condiciones.

C. Comercio. Servicio destinado a todas aquellas actividades cuya finalidad sea poner a disposición de consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptible de tráfico comercial, en sedes fijas y con presencia de comprador, producto y mercancía.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

#### a) Local comercial:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

#### b) Agrupación comercial:

Cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

#### c) Grandes superficies comerciales:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Los establecimientos comerciales se clasifican en:

1. Establecimientos tradicionales: establecimientos comerciales que ofrecen una gama relativamente restringida de productos con técnicas de venta tradicional y suelen ocupar superficies reducidas.

2. Establecimientos servicios: establecimientos para la venta de productos de consumo cotidiano en régimen de autoservicio, aunque puedan contener secciones atendidas de forma tradicional.

3. Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

4. Equipamiento personal: establecimientos de venta de vestido, calzado y complementos.

5. Equipamiento de equipo del hogar: establecimientos de venta de productos para el hogar, tales como textil, menaje, saneamiento, carpintería, iluminación y complementos, excepto muebles.

6. Muebles: establecimientos de venta de mobiliario para hogar y oficinas, con superficie de venta y exposición.

7. Bricolaje: establecimientos de venta de materiales y herramientas para la construcción y el equipamiento del hogar, incluido el mobiliario, siempre que la realización corresponda al comprador.

8. Materiales para la construcción: establecimientos de venta de ladrillos, cerámicas, tuberías, utillaje eléctrico, fontanería, carpintería, escayolas y similares, así como herramientas y maquinaria ligera para la realización de obras por profesionales.

9. Electrodomésticos: establecimientos de venta de aparatos eléctricos para el equipamiento del hogar.

10. Imagen, sonido e informática: establecimientos de venta de aparatos audiovisuales, ordenadores, cámaras, óptica no personal y todo tipo de accesorios para ello.

11. Deporte y ocio: establecimientos de venta de equipamientos para la práctica del ejercicio físico, libros, discos y videos.

12. Juguetes: establecimientos de venta de objetos para el entretenimiento infantil.

13. Automóviles: establecimientos de venta de vehículos para el transporte de personas y mercancías.

D. Oficinas. Servicio correspondiente a las actividades terciarias, con la función principal de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, de carácter público o privado.

Según quien preste el servicio se pueden distinguir:

a) 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.

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

c) Despachos profesionales de tipo doméstico, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

E. Recreativo. Son los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión y recreo.

A efectos de establecer las condiciones particulares se distinguen:

a) Establecimientos de Hostelería, tales como bares, restaurantes, bodegas, pizzerías, hamburgueserías...

b) Salas de espectáculo y reunión, son establecimientos donde la actividad principal es la relación de personas como bares, discotecas, salas recreativas, bingos, casinos, teatros, cines y otros espectáculos estables.

F. Garaje, aparcamiento. Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

Art. 95.-APLICACIÓN.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales 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.

Art.96.-CONDICIONES DE APLICACIÓN PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE RESIDENCIA COMUNITARIA.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria (cuarteles, internados escolares, residencias de ancianos) serán las que les correspondan según las reglamentaciones sectoriales propias.

En defecto de aquellas, las condiciones serán asimiladas a las de viviendas familiares, salvo en lo referente al programa mínimo, cuando su superficie no exceda de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados; en caso contrario se asimilarán a los edificios o locales destinados a hospedaje.

Art. 97.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE. 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, (normas de construcción e instalación para la clasificación de los establecimientos hoteleros, Real Decreto 153/1.990 de 11 de diciembre).

Art. 98.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

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

2. En el recinto delimitado como casco antiguo los hoteles de hasta quinientos (500) metros cuadrados construidos se podrán situar con independencia del ancho de la calle desde la que tengan acceso. Si la superficie construida excede de los quinientos (500) metros cuadrados construidos el ancho mínimo de la calle queda fijado en nueve (9) metros.

Art. 99.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE HOSPEDAJE. ASEOS.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art.100.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO. DIMENSIONES.

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

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

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

Art. 101.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO. LOCALES EN PLANTA INFERIOR A PLANTA BAJA.

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

2. Los locales comerciales situados en planta semisótano deberán tener acceso directo desde la vía pública.

Art. 102.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE COMERCIO. ACCESIBILIDAD, CIRCULACIONES.

1. Los establecimientos comerciales tendrán en consideración las condiciones exigibles por la normativa de protección de incendios, supresión de barreras arquitectónicas u otras normas sectoriales que les sean de aplicación.

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

3. Los establecimientos de superficie menor de los trescientos (300) metros cuadrados que cuenten con algún acceso rodado por calle de mayor ancho, justificarán la existencia de una plaza de carga y descarga de dimensiones adecuadas en el viario anejo, o de 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.

4. Los establecimientos de superficie mayor de trescientos (300) 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 por 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, pudiendo llegar en caso extremo a denegar la autorización para el uso, si se considera inviable su implantación.

Aseos

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

2. En 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.

Art. 103.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS. DIMENSIONES.

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

Art. 104.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS. ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIONES.

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

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

Art. 105.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PORMENORIZADO DE OFICINAS. ALTURA LIBRE DE PISOS.

1. La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos sesenta (260) centímetros. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalados hasta un número mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Aseos

1. 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.

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

3. 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.

Art. 106.-CONDICIONES PARTICULARES DE USOS PROMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA. DIMENSIONES.

1. Para aplicar las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales a los que tiene acceso el público; se excluyen expresamente de aquélla las superficies destinadas a administración, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos u otras dependencias de acceso restringido.

2. Los establecimientos que tengan la consideración de comedores colectivos estarán sujetos a la normativa autonómica específica en cuanto a programa, dimensiones, compartimentación y condiciones de manipulación de alimentos.

Art. 107.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PROMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA. ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIONES.

1. Los establecimientos de hostelería contarán con acceso directo desde la vía pública en planta baja. El local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En las zonas abiertas al público, los recorridos tendrán una anchura mínima de al menos 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 las normativa de Protección de Incendios u otras sectoriales que les sean de aplicación.

2. Estarán exentos de dotación de espacios para carga y descarga los locales de superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados construidos.

Art. 108.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PROMENORIZADO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA. ASEOS.

1. Los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de la siguiente dotación de servicios sanitarios, en función de su superficie útil del establecimiento abierta al público:

a) Hasta 200 m<sup>2</sup>.

Se instalarán dos unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

b) Hasta 350 m<sup>2</sup>.

Se instalarán cuatro unidades de retrete y lavabo, en aseos separados por sexos. Se incluirá un urinario en el aseo masculino.

c) Hasta 500 m<sup>2</sup>.

Se instalarán seis unidades de retrete y cuatro lavabos, en aseos separados por sexos. Se incluirán dos urinarios en el aseo masculino.

d) Para superficies al público mayores de quinientos (500) metros cuadrados.

Se justificará el nivel de dotación de aseos, basándose en el aforo del local, a razón de dos inodoros y un urinario para cada ciento cincuenta usuarios, distribuyéndolos por sexos.

Al menos uno de los servicios deberá ser adaptado.

2. En ningún caso podrán los aseos comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Se independizarán las cabinas de inodoros respecto al vestíbulo en el que se sitúen los lavabos.

Art. 109.-CONDICIONES PARTICULARES DE USO PROMENORIZADO DE LAS SALAS DE ESPECTÁCULO Y REUNIÓN

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.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 5. Uso de equipamientos

Art. 110.-APLICACIÓN, DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de equipamientos y servicios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

## 2. clases de equipamientos:

Equipamiento docente: Es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia. Comprende los siguientes usos que pueden entenderse como algo informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos:

Educativo: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Equipamiento social: Es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos. Comprende los siguientes usos que pueden entenderse como algo informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos:

Cultural: Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.).

Recreativo y de ocio. Que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc. Asimilables en lo que corresponda al uso terciario de ocio y recreo (artículo 94).

Sanitario. Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

De Bienestar social. Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Religioso. Que comprende la celebración de los diferentes cultos. Las congregaciones religiosas se asimilarán a las residencias colectivas y establecimientos de hospedaje.

Servicios de la Administración. Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las administraciones públicas en todos sus niveles, asimilables al uso de oficinas.

Salas de reunión. Locales para uso asociativo, de sede social, local de reuniones políticas, centro de conferencias y similares, al servicio de grupos sin ánimo de lucro. Respetarán las condiciones de uso administrativo y de local de ocio que sean aplicables.

Equipamiento deportivo: Es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.

Equipamiento polivalente: Es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados en este artículo. Comprende los siguientes usos que pueden entenderse como algo informativo y no limitativo o excluyente de otros supuestos:

Mercados de abastos. Mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población. Asimilables en lo que corresponda al uso comercial.

Otros servicios públicos urbanos. Mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policías y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

Defensa Nacional. Mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados. Las condiciones de los edificios destinados al alojamiento de sus ocupantes se asimilarán a las de residencia colectiva y establecimientos de hospedaje.

Cementerios. Mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos. Se regirán por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

3. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamiento, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas. El Ayuntamiento podrá requerir que los usos de equipamiento propuestos se asimilen a los usos equivalentes de almacén, hospedaje, oficinas, comercio, ocio y recreo, de modo que se cumplan las condiciones que para éstos establece el Plan General.

4. Las actividades descritas en esta sección 5ª se verán sujetas a la consideración de las posibles molestias y alteración de condiciones de sosiego públicas que induzcan, para su calificación con arreglo al RAMINP 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.

### Art. 111 COMPATIBILIDAD DE USOS.

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

### Art. 112.-SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin tramitar la pertinente modificación de Plan General de Ordenación Urbana.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS  
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS  
Sección 6. Red viaria

Art. 113.-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.

Art. 114.-VIALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

1. Son los definidos con este carácter en los planes, proyectos de urbanización, estudios de detalle e instrumentos de gestión urbanística en los que tengan su origen. Al margen de que la titularidad y las obligaciones de conservación correspondan a determinados particulares individualmente o de forma mancomunada, el Ayuntamiento ejercerá la inspección y vigilancia de aquellos que figuren asignados al uso público.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para todas las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación del suelo.

3. Los instrumentos de planeamiento podrán afectar a calles particulares, de modo que pase a ser pública su titularidad y utilización, en cuyo caso los propietarios efectuarán su cesión gratuita al municipio, libre de cargas y gravámenes, dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. La entrega conllevará la posterior conservación a cargo del Ayuntamiento.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Art. 115.-TRAZADO EN PLANTA DEL VIARIO.

1. El diseño de las vías urbanas representado en la documentación gráfica del Plan General, en lo referente a distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición si por causas justificadas así lo proponen las instrucciones de desarrollo del planeamiento.

2. Los elementos de la red viaria cuya traza discurre por suelo no urbanizable se diseñarán con arreglo a lo establecido por las normas e instrucciones técnicas dimanadas de los órganos competentes de las Administraciones 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.

3. Las dimensiones de las plazas de estacionamiento de vehículos se adecuarán a lo previsto en el Reglamento Urbanístico D52/02, incluyendo la dotación precisa de plazas para su uso por personas con minusvalías físicas.

Art. 116.-PENDIENTES DEL VIARIO Y TRAZADO DE VÍAS PEATONALES.

1. Las vías de circulación tendrán en su eje una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales. Las pendientes transversales mínimas serán del dos por ciento (2%) en aceras y calzadas, y del cuatro por ciento (4%) en rigolas. Los recorridos peatonales tendrán una pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será, siempre que la geometría del viario lo permita, de ciento cincuenta (150) centímetros.

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

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

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%) cuando se disponga como ampliación de la acera o senda una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud y contrahuella mínima de treinta (30) centímetros.

c) Cuando haya un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, contrahuella de dieciséis (16) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos de longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras de anchura igual o superior a doscientos (200) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles o platabandas ajardinadas. Los árboles se plantarán conservando la guía principal y con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su arraigo y crecimiento en los primeros años.

TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS  
CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS  
Sección 7. Dotaciones de parques y jardines públicos  
Art. 117.-DEFINICIÓN Y CLASES.

1. Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido, al desarrollo de los juegos infantiles y los no programados; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes. Los espacios que se destinan a:

a) Parque suburbano. Que corresponden a los espacios exteriores forestales y acondicionados para su disfrute por la población. Se admiten en esta categoría los espacios naturales poco transformados, arbolados o no, que el Plan u otras normas de protección establezcan en suelos no urbanizables, y que por su carácter deban recibir un acondicionamiento mínimo o nulo.

b) Parque urbano. Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

c) Parque deportivo. Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) Otros espacios libres. Cuando se destinan a:

a) Jardín. Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

b) Área ajardinada. Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Art. 118.-PARQUE SUBURBANO.

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos de carácter campestre. Podrá admitirse el mantenimiento de actividades agrícolas si el municipio lo estima adecuado para la conservación de las condiciones ambientales, masas de arbolado, etc, preexistentes.

2. No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada a la recreativa antes citada salvo para alojar las infraestructuras de servicio al parque o dar cobijo a actividades de investigación o de instrucción a la población sobre las características propias del parque, o a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (casetas de abastecimiento de alimentos, y similares).

3. Se acondicionarán manteniendo las características de naturaleza fundamental forestal más adecuadas al entorno natural.

4. Se pueden considerar en esta categoría las áreas que deban mantener su aspecto natural poco o nada transformado, según el planeamiento de desarrollo que las incluya en zonas verdes de suelos urbanizables. En estas áreas naturales se podrá autorizar el mantenimiento de actividades de explotación que resulten admisibles, según la regulación previa de usos como suelo no urbanizable.

Art. 119.-PARQUES URBANOS.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.

3. Podrán construirse en ellos las infraestructuras públicas precisas, o bien edificios destinados a usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie que no rebasen la altura media de árbol típica de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a tres (3) hectáreas, contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

5. Los parques de superficie menor de tres (3) hectáreas contarán con los elementos siguientes: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales.

Art. 120.-PARQUES DEPORTIVOS.

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del veinte por ciento (20%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de veinticinco (25) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

Art. 121.-JARDINES.

1. Los jardines se dispondrán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art.-122.-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.

## TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

#### Sección 8. Dotaciones de los servicios de infraestructuras

##### Art. 123.-DESARROLLO DE LOS SERVICIOS.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle las Normas del Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá establecerse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructuras, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

##### Art. 124.-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 III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

#### Sección 1. Determinaciones generales

##### Art. 125.-DEFINICIÓN.

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

##### Art. 126.-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.

##### Art. 127.-CLASES DE CONDICIONES.

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

#### Sección 2. Condiciones de la parcela

##### Art. 128.-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.

**Art. 129.-RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

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

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

**Art. 130.-SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.**

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

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

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior o en el punto 2 del artículo 129.

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

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 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.

**Art. 131.-LINDEROS.**

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

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

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

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

**Art. 132.-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.

**Art. 133.-PARCELA EDIFICABLE.**

Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

**Art. 134.-CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.**

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

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

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

b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y cuente con acceso rodado integrado en la malla urbana.

b.2) Que, aun careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo b.1) del presente artículo.

b.3) Que se encuentre incluida en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya reunir en ejecución del Plan General, los requisitos establecidos en el párrafo b.1) del presente artículo.

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

d) Condiciones dimensionales. Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 130.2, las condiciones dimensionales fijadas por las Normas del Plan General o los instrumentos que las desarrollen.

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

#### Art. 135.-SOLAR.

Tendrán las condiciones de solar en suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 134 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

##### Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela

#### Art. 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.

#### Art. 137.-ELEMENTOS DE REFERENCIA.

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

a) Linderos. Definidos en el artículo 131.

b) Alineación exterior o pública. La línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

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

2. Formación de chaflanes: Las esquinas en las que concurren vías de tráfico rodado, en zonas de nuevo trazado cuya tipología edificatoria sea de alineación coincidente con la del vial, mantendrán en todas sus plantas un límite a la edificación formando chaflán de 3 metros de anchura, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz de las alineaciones principales que forman la esquina. Están exentos de la obligación de formar chaflanes los encuentros viales entre alineaciones con ángulos mayores de 135°.

3. Las superficies procedentes de regulación de chaflanes y 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 y en el de ocupación cuando se cedan, pero no cuando ya sean de hecho vía pública. Sobre ellas se permitirá la construcción de vuelos y aleros sujetos a las condiciones de las respectivas calles, aplicándose en el caso de chaflanes las condiciones de la calle concurrente de mayor anchura.

#### Art.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:

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

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

c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

#### Art. 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:

a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

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

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

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

#### Art. 140.-POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA ALINEACIÓN.

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

a) En línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.

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

Art. 141.-FONDO EDIFICABLE.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Art. 142.-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.

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Art. 143.-DEFINICIÓN.

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

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

Art. 144.-OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.

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

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

Art. 145.-SUPERFICIE OCUPABLE.

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

2. Su cuantía puede señalarse:

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

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

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

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

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

Art. 146.-COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

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

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

4. En el cómputo de la superficie ocupable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, 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 y para el cumplimiento de la ocupación máxima de parcela que se establezca en esa zona.

Art. 147.-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.

TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA

Sección 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Art. 148.-DEFINICIÓN.

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

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

Art. 149.-SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA.

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela aunque estén cerrados en todo su perímetro; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los vuelos abiertos de balcones y balconadas, y las terrazas entrantes hasta una profundidad de 1,50 metros.

**Art. 150.-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.

**Art. 151.-SUPERFICIE ÚTIL.**

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

**Art. 152.-SUPERFICIE EDIFICABLE.**

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

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

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen en la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

**Art. 153.-COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable o en su caso, la superficie del sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

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

4. En el cómputo de la superficie edificable de las parcelas afectadas por nuevas alineaciones y chaflanes o por retranqueos de acceso a edificios de uso productivo, se atenderá lo que disponen al respecto los artículos 137 y 146.

**TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO 1.- DIMENSIÓN Y FORMA**

**Sección 6. Condiciones de volumen y forma de los edificios**

**Art. 154.-DEFINICIÓN.**

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación con su organización volumétrica y forma.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

**Art. 155.-SÓLIDO CAPAZ.**

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

**Art. 156.-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.

**Art. 157.-COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA.**

1. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento vial en el punto medio de la fachada.

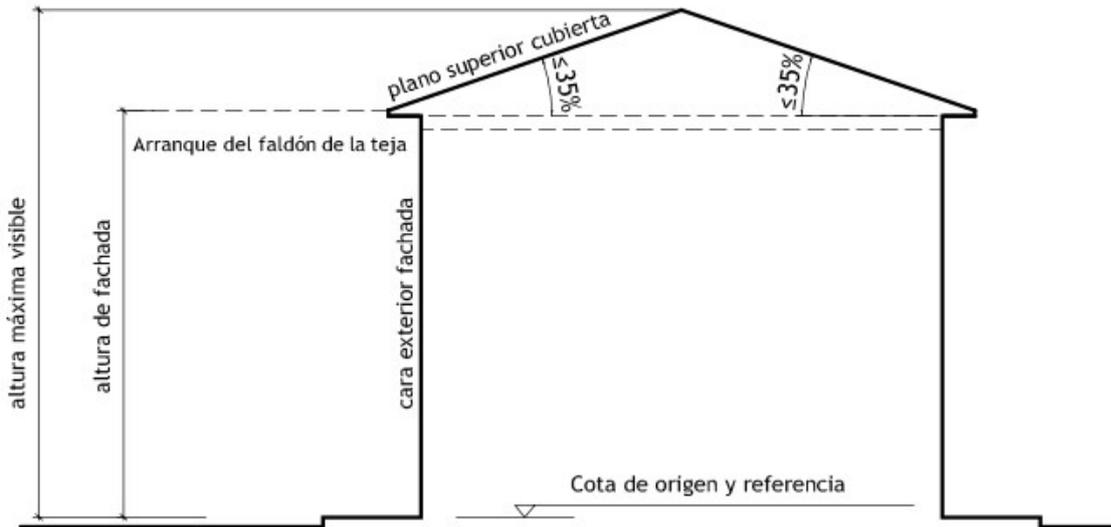
Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio de cada fachada.

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

**Art. 158.-ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.**

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

- a) Altura de fachada, que es la que se mide hasta el arranque del faldón de la teja.
- b) Altura máxima visible, que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.



**Art. 159.-ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS.**

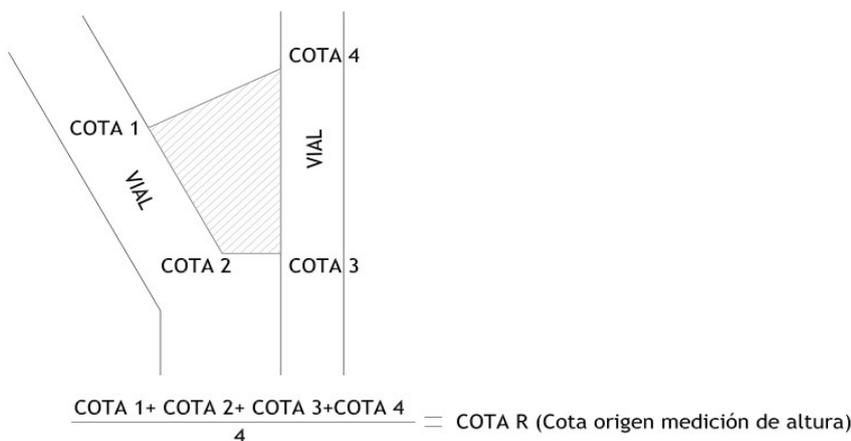
Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja. No computan como plantas para la altura máxima permitida en número de plantas los sótanos, semisótanos, entreplantas y entrecubiertas, siempre que cumplan las condiciones del artículo 167.

**Art. 160.-CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS.**

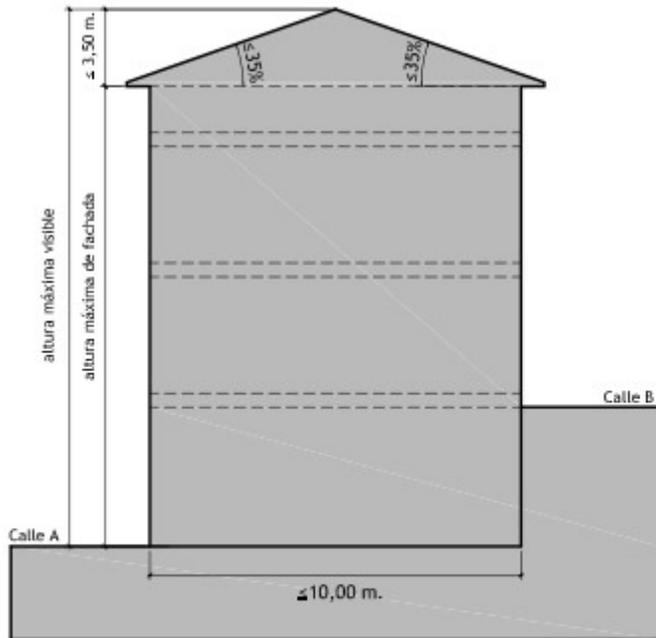
- a) La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:
- b) La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- c) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computando con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).

En parcelas de esquina con fachada a más de dos vías donde existan diferentes cotas en las calles, la cota de origen de donde se medirá la altura máxima será la media de la rasante de los vértices de ocupación del edificio.

(Ver Gráfico). En este caso el número máximo de plantas será de B+3 en el lado de la edificación a menor cota.

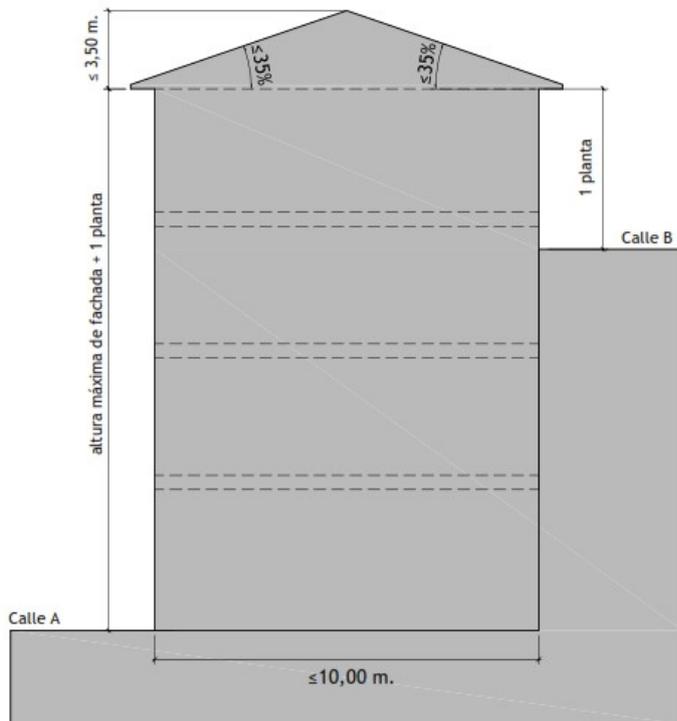


d) En parcelas con fachadas opuestas sobre dos vías con distinta rasante, en las que el fondo de la parcela entre las dos vías sea igual o inferior a 10 metros, la altura máxima se regulará desde la calle de inferior cota.



### CASO 1

Se permitirá, en caso de que la diferencia de cota entre las dos calles sea superior a 8 metros, que aparezca una planta en la calle de cota superior, siempre que no se exceda en más de una planta la altura máxima respecto a la calle de cota inferior.

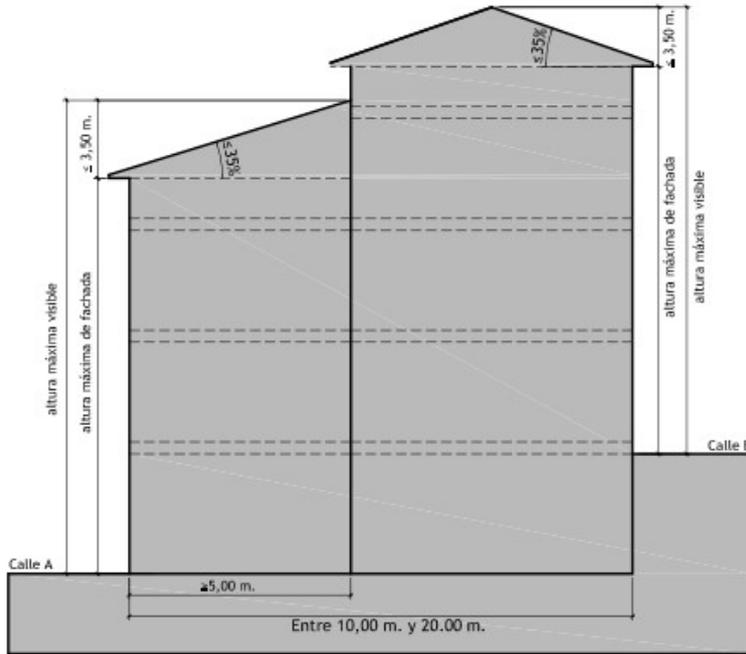


Rasante Calle B-A  $\geq 8$  m

### CASO 2

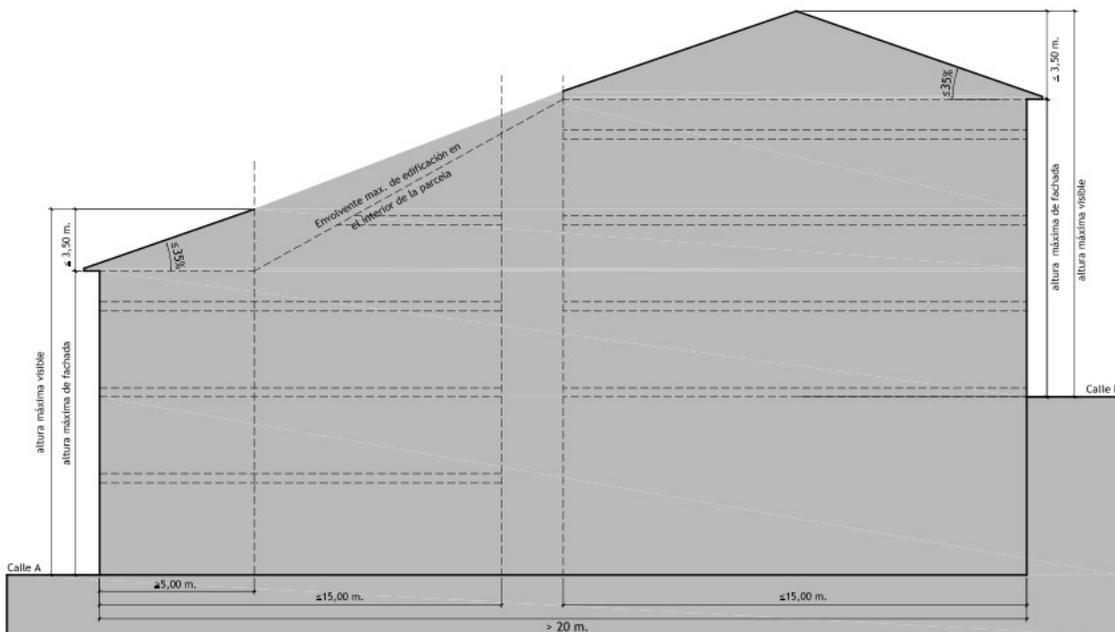
e) En parcelas con fachadas opuestas sobre dos vías con distinta rasante, en las que el fondo de la parcela entre las dos vías sea superior a 10 metros e inferior a 20 metros, se podrá edificar con la altura máxima permiti-

da, de acuerdo a la calificación correspondiente, en las fachadas a cada una de las calles, debiendo mantener la altura máxima respecto a la calle de cota inferior en un fondo mínimo de 5 metros.



CASO 3

f) En parcelas con fachadas opuestas sobre dos vías con distinta rasante, en las que el fondo de la parcela entre las dos vías sea igual o superior a 20 metros, se podrá edificar con la altura máxima permitida, de acuerdo a la calificación correspondiente, en las fachadas a cada una de las calles, debiendo mantener la altura máxima respecto a la calle de cota inferior en un fondo mínimo de 5 metros, y con un fondo máximo de 15 metros desde cada calle. La línea que une estos dos fondos define la altura máxima de edificación en el interior de la parcela.

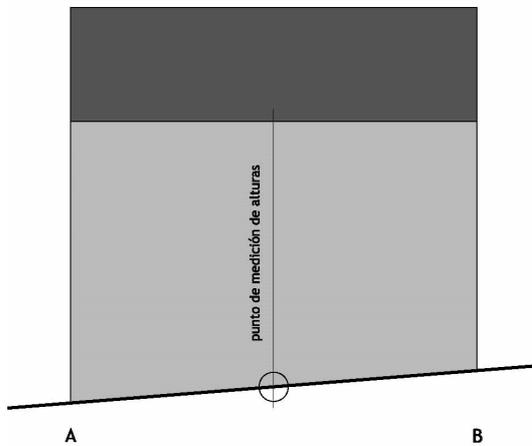


CASO 4

g) 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 d) anterior, cuando el desnivel entre la cota de origen y referencia de la fachada recayente al viario y la cota media del solar, medida paralelamente al viario y a una distancia igual al fondo de la edificación proyectada, sea igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

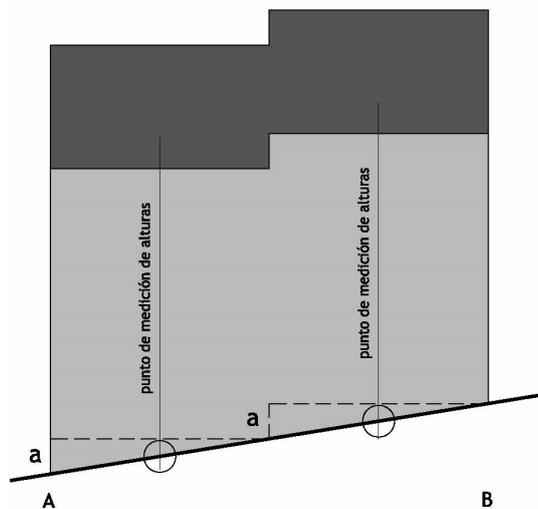
En este caso, se tomará como cota de origen y referencia para la medición de la altura de la fachada interior la cota del terreno natural antes descrito.

h) 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. (Ver Gráfico).



C: RASANTE B-A < 1.50 m.

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



RASANTE B-A > 1.50 m.  $a \leq 1.50$  m.

#### Art. 161.-CONSIDERACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ALTURA.

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

En cuanto al número de plantas mínimas se refiere, está queda fijada en PB+1 en las zonas de casco y extensión, salvo que por la zona donde se encuentre y considerando las edificaciones lindantes, a juicio del Ayuntamiento se permita la construcción de una sola planta siempre que quede justificada por su integración con el conjunto.

#### Art. 162.-CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios. La pendiente mínima será del veinticinco (25) por ciento y la pendiente máxima del treinta y cinco (35) por ciento

b) El espacio comprendido por 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 91 de estas normas, en la última planta incluida en el límite de altura máxima.

Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones; los enrejados c) de pérgolas u otros elementos similares de terrazas. No podrán sobrepasar la altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de fachada.

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

a) Las antenas, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE-ISV e ISH) y en su defecto, la buena práctica constructiva.

b) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 163.-TAMAÑO DEL EDIFICIO.

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

Estos elementos se concretan en:

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

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

c) Superficie construida por planta, definida según el artículo 149 de estas Normas.

Art. 164.-ALTURA DE PLANTA O DE PISO.

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

Art. 165.-ALTURA LIBRE DE PISO.

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

Art. 166.-COTA DE PLANTA DE PISO.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia indicada en el artículo 157, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

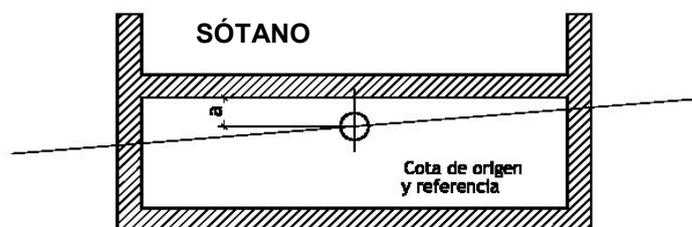
Art. 167.-PLANTA.

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

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

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

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

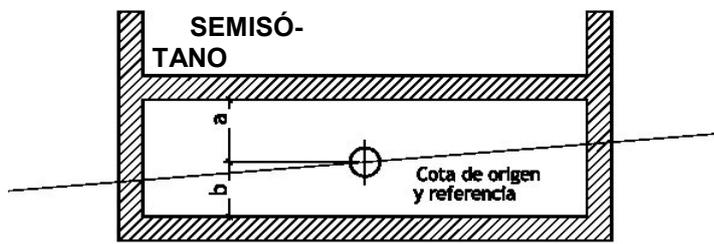


$a < 0.60 \text{ m.}$

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

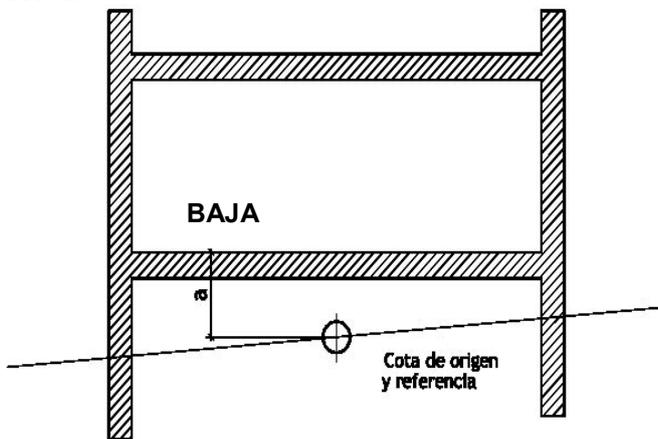
La altura libre mínima admitida en semisótano es igual a la de sótano.

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

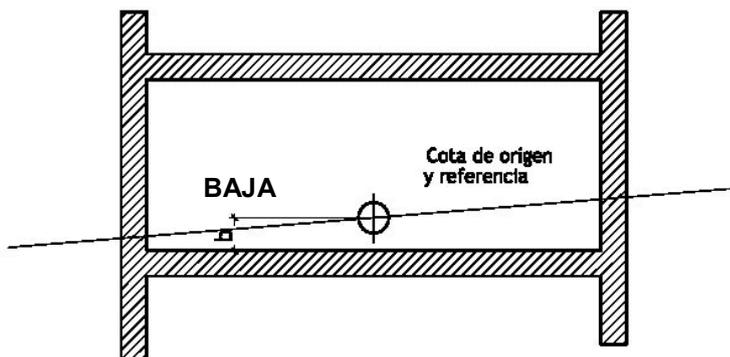


$a < 1.20 \text{ m.}$   
 $b > 0.60 \text{ m.}$

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



$a < 1.50 \text{ m.}$



$b < 0.60 \text{ m.}$

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

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y superior a doscientos cincuenta (250) centímetros; salvo que se destine a usos sin ocupación permanente de personas, en cuyo caso podrá tener una altura libre de piso de doscientos veinte (220) centímetros si se trata de almacenaje o aseos, o de doscientos cuarenta (240) centímetros en el caso de estacionamientos.

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

f) Entrecubierta o ático. Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

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

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 2.- HIGIENE Y CALIDAD

##### Art. 168.-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.

##### Art. 169.-APLICACIÓN.

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

##### Art. 170.-SITUACIÓN GEOGRÁFICA.

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

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 2.- HIGIENE Y CALIDAD

##### Sección 1. Condiciones higiénicas de los locales

##### Art. 171.-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.

##### Art. 172.-LOCAL EXTERIOR.

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

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

##### Art. 173.-PIEZA HABITABLE.

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

2. Toda pieza habitable deberá tener la condición de exterior, según el artículo 172, o contar con aberturas a patio según el artículo 176, 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.

##### Art. 174.-PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SÓTANO Y SEMISÓTANO.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

##### Art. 175.-VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE PIEZAS HABITABLES.

1. Los huecos de iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie en planta del local, mientras que los huecos de ventilación, coincidentes o no con los anteriores, contarán al menos con 1/20 de dicha superficie. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Se podrán ventilar estancias a través de galerías de fachada, que no podrán ser a su vez estancias y siempre que tengan una profundidad máxima de 1,50 metros; las ventanas que recaigan a tal galería requerirán una superficie doble de la exigida en otro caso. En caso de que se trate de porches en planta baja de viviendas unifamiliares, se permitirá la ventilación a través de dichos porches siempre que la profundidad sea inferior a 3,00 metros.

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

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 2.- HIGIENE Y CALIDAD

##### Sección 2. Condiciones higiénicas de los edificios

##### Art. 176.-PATIOS.

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela.

Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana.

Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único común a todas ellas.

3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con un frente abierto en todo la altura del patio a la vía pública, a un espacio libre o a un patio de manzana.

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

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

Art. 177.-ANCHURA DE PATIOS.

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

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

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

Art. 178.-MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS PATIOS.

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

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

Art. 179.-DIMENSIÓN DE LOS PATIOS CERRADOS DE PARCELA.

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

a) Si sólo abren huecos pertenecientes a piezas no habitables, tales como baños, aseos (en el caso de ser necesarios, no siendo por tanto obligatorios) 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 tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

b) Si abren huecos pertenecientes a cocinas: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un quinto de la altura del patio ( $H/5$ ), con una superficie no inferior a un quinceavo del cuadrado de dicha altura ( $H^2/15$ ).

En todo caso se fija un mínimo para luces rectas de tres metros (3) y una superficie de nueve (9) metros cuadrados.

c) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables: se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un cuarto de la altura del patio ( $H/4$ ), 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.

Patios en viviendas unifamiliares.

a) Si abren huecos pertenecientes a piezas habitables se podrá inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea igual o superior a  $H/3$ , con mínimo de trescientos (300) centímetros.

Art. 180.-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.

Art. 181.-PATIOS MANCOMUNADOS.

Son los patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos o más inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad inscrita en el Registro de la Propiedad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Estos patios deberán cumplir las restantes condiciones relativas a patios.

**Art. 182.-DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.**

Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un cuarto (1/4) de la altura, con un mínimo de seis (6) metros.

b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada será, como mínimo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada, cuando al patio den piezas habitables o dormitorios, y dos (2) veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras piezas. El patio admitirá que se inscriba en él un círculo de seis metros de diámetro, y respetará las dimensiones de luces rectas señaladas para formar patio cerrado.

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

**TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 3.- DOTACIÓN DE SERVICIOS****Art. 183.-DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES.**

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

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

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

**Art. 184.-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.

**TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 3.- DOTACIÓN DE SERVICIOS****Sección 1. Dotación de servicios en las edificaciones****Art. 185.-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.

**TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 3.- DOTACIÓN DE SERVICIOS****Sección 2. Dotación de estacionamiento en las edificaciones****Art. 186.-CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO.**

1. Todos los edificios y locales, salvo en aquellos casos que expresamente queden eximidos por estas Normas en razón de su uso y su localización, dispondrán de espacio para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la propia del uso, cuando esté expresamente regulada. En su defecto, se adoptará como dotación mínima la de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de cualquier uso.

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

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

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

5. Todo garaje de más de diez (10) plazas deberá obtener la correspondiente licencia de actividad conforme a las normas de procedimiento del Ayuntamiento y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

#### Art. 187.-IMPOSICIÓN DE CONDICIONES EXCEPCIONALES A LAS DOTACIONES DE ESTACIONAMIENTO.

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

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

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

#### Art. 188.-REDUCCIÓN DE LA DOTACIÓN DERIVADA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO.

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

- a) En caso de viviendas unifamiliares y edificios de vivienda colectiva de hasta 6 viviendas.
- b) cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada.
- c) 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 sobre solares de superficie menor de 250 metros cuadrados, cuando el número de plazas resultante de la aplicación de la norma sea inferior a 10, y
  - en edificios en los que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro.

#### Art. 189.-DIMENSIONES DE LAS PLAZAS.

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

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

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

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

#### Art. 190.-SITUACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

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

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

#### Art. 191.-ACCESO A LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.

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

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

De 75 a 300 plazas, un acceso simple para entrada y otro para salida, o bien un acceso doble de entrada y salida, siendo la elección en función de la menor afección posible al tráfico y de las características del solar, te-

niendo 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.

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

3. Los garajes para un máximo de tres vehículos podrán no disponer de este espacio de acceso y la puerta podrá coincidir con la línea de fachada.

4. 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.

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

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

7. Se autoriza la mancomunidad de estacionamiento.

Art. 192.-PASILLOS DE CIRCULACIÓN.

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

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

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

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

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

Art. 193.-RAMPAS Y GÁLIBOS.

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

El 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.

Art. 194.-DOTACIONES EXIGIBLES SEGÚN EL USO.

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

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

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

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

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

3. Para el uso de vivienda deberá disponerse el siguiente número de plazas, en función de la superficie útil total de aquélla, con las excepciones señaladas en el artículo 188 de estas Normas:

**SUPERFICIE ÚTIL PLAZAS POR VIVIENDA**

Menos de 90 m <sup>2</sup>	1,00
De 90 a 135 m <sup>2</sup>	1,50
Más de 135 m <sup>2</sup>	2,00

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

a) Residencia comunitaria y hotelero: 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie construida en hoteles de más de veinticinco plazas, o una plaza de estacionamiento por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, cien plazas o 2.000 metros cuadrados construidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los templos estarán exentos del índice general.

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

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

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

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

g) Usos de industria, talleres y almacenes: 1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos: 1 plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados ó fracción, si la superficie es superior a 500 metros cuadrados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuan-

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

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

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 4.- SEGURIDAD

##### Art. 195.-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 en el C.T.E.S.U.A, el Decreto 19/1999 del Gobierno de Aragón por el que se regula la promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transporte y de la Comunicación.

##### Art. 196.-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.

##### Art. 197.-ACCESO A LAS EDIFICACIONES.

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

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

##### Art. 198.-Puerta de acceso

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

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

##### Art. 199.-CIRCULACIÓN INTERIOR.

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

a) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) En viviendas colectivas, 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.

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

d) La altura mínima para zaguanes, accesos, rellanos y escaleras, y en general en zonas comunes se establece en doscientos veinte (220) centímetros.

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 5.- ESTÉTICAS

##### Art. 200.-CONTENIDO.

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

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

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

**Art. 201.-CONSIDERACIONES GENERALES.**

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

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

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

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

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

**Art. 202.-VOLÚMENES.**

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

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

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

**Art. 203.-DISEÑO DE FACHADAS.**

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

2. Los medianiles que deban quedar descubiertos, aun de forma temporal, las fachadas laterales y las posteriores, se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

3. En los edificios existentes que presenten en su fachada elementos arquitectónicos típicos o de interés, como portadas adoveladas de sillería, ventanales con labores o molduras, arquerías altas, aleros trabajados, balcones, rejas, etc., se prohibirá toda obra de reforma que tienda a desfigurarlos o hacerlos desaparecer.

4. Los establecimientos comerciales o industriales situados en planta baja de edificios en entornos protegidos tratarán su fachada en continuidad con la del edificio que los alberga.

5. En lo posible, se integrarán de modo poco aparente las instalaciones accesibles desde la vía pública. Las cajas de reguladores, acometidas y protección, equipos de medida, etc., se alojarán en su caso en nicho practicable, con tapa tratada de forma similar a la fachada.

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

7. Los canalones además de negros pueden ser de cobre o pintados en marrón oscuro.

8. Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado o antenas parabólicas deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público. La condición anterior se exceptúa en los casos en los que no se pueda realizar de manera viable desde el punto de vista técnico y económico, y tal condición se justifique debidamente.

**Art. 204.-SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS.**

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, con vuelo hasta cincuenta (50) centímetros respecto a la fachada y anchura que no supere en más de setenta (70) centímetros al ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros e irá protegido con barandilla que tendrá como mínimo, una altura de noventa (90) centímetros cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de ciento diez (110) centímetros en el resto de los casos

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones del vano, el frente de su losa y elementos de protección serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

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

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior con un cuerpo completamente acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros a ambos lados del vano.

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

Ancho de calle	Vuelo máximo
≤ 4 m	0,20 m
≤ 10 m	0,50 m, sólo balcones
≤ 12 m	0,75 m
>12 m	1,00 m

3. En calles de diez metros de anchura o menores y en patios de manzana, no se permitirán terrazas salientes, miradores ni cuerpos volados cerrados.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. El arranque de vuelo estará como mínimo a 3,00 metros sobre la rasante de la acera en el punto de cota más alto a lo largo del tramo de fachada en que se sitúe, determinado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 160 de estas normas.

8. En los chaflanes se podrán disponer los vuelos que resulten de la prolongación de los de las calles. Las características de este vuelo serán las que se establezcan para la calle más estrecha a pesar de que se superen las dimensiones del mismo. Para la verificación de la limitación de longitud de los vuelos cerrados en relación con las longitudes de fachada, los que se habiliten en el chaflán podrán considerarse incluidos, indistintamente, en cualquiera de las dos fachadas o repartirse entre ambas.

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

#### Art. 205.-SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.

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:

1. El arranque de los vuelos estará situado como mínimo a 350 cm. sobre la rasante de acera en el punto más desfavorable del tramo de fachada considerado.

2. Salientes en planta baja: Se autorizan las marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales con saliente máximo de la décima parte del ancho de la calle y altura mínima de arranque superior a 2,50 m, sin verdedo de aguas a vía pública, siempre que queden retranqueadas del bordillo existente o previsto en 50 cm., y no existan otras limitaciones previstas por razón del tráfico, apreciadas por los servicios técnicos municipales. La posibilidad de colocar carpinterías salientes se regula en el artículo 214 de las presentes normas urbanísticas.

3. No se admiten vuelos cerrados.

#### Art. 206.-MATERIALES DE LAS FACHADAS.

Los materiales de fachada serán los utilizados tradicionalmente en el núcleo o bien los característicos del barrio o zona si presentan rasgos propios, y siempre basados en el criterio general de utilizar colores blancos, ocres, terrosos.

Las fachadas podrán construirse de revestidas en acabado liso continuo y pintadas en los colores anteriormente citados, en piedra u otros revestimientos continuos coloreados en masa, sin que se exija un exacto mimetismo con las técnicas constructivas antiguas, pero sin que sean tampoco admisibles los aparejos simulados, imitaciones de materiales o añadidos modernos que deterioren la imagen individual o general de entorno.

#### Art. 207.-CUBIERTAS.

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

2. Se admiten las soluciones de cubierta plana o azoteas, limitadas a un 20% de la superficie cubierta, siempre que estén embebidas dentro de la cubierta, y no den a la fachada o al vial. Deberán estar situadas al menos a ciento cincuenta (150) centímetros de la fachada del edificio, en los que deberá mantenerse la cubierta inclinada tradicional.

3. Las cubiertas inclinadas deberán ser sencillas, rematadas con alero en todas las fachadas a las que recaigan faldones, con soluciones a dos, tres o cuatro aguas y adaptadas al volumen que cubren, disponiendo su cumbrera de modo que se produzca una menor altura visible del edificio. No se permiten testeros hastiales.

4. La pendiente mínima de la cubierta será del veinticinco (25) por ciento y la pendiente máxima del treinta y cinco (35) por ciento. Los materiales de cubierta se ceñirán a los tradicionalmente empleados en el núcleo, en su mayoría de teja cerámica. Se prohíbe la utilización en el casco residencial de tejas negras u oscuras, pizarras y fibrocemento.

5. Se prohíbe los testeros hastiales, salvo los existentes y los autorizados expresamente por el Ayuntamiento mediante estudio de detalle.

6. Las edificaciones agrícolas o industriales exteriores al casco residencial podrán hacer uso de soluciones técnicas convencionales para este tipo de construcciones. Las cubiertas podrán ser de chapa de forma y color similar a la teja o teja, prohibiéndose galvanizado.

#### Art. 208.-CORNISAS Y ALEROS.

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias. En las zonas más antiguas del casco consolidado se recomienda la ejecución de los aleros con madera o con labor tradicional de bandejas de ladrillo macizo o laja pétreo combinada con hilada de teja árabe tradicional en hiladas en avance.

2. El saliente máximo de estos elementos respecto de la fachada será de 0,60 como máximo.

#### Art. 209.-CHIMENEAS Y ANTENAS.

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura. Los paramentos verticales de las chimeneas deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

2. La instalación de antenas u otro tipo de elementos captadores de telecomunicaciones, se efectuará con el mismo criterio de agrupar los receptores en un dispositivo conjunto para cada inmueble.

3. Las antenas tanto de emisión como de difusión de los servicios de telefonía fija y móvil y del servicio de radiodifusión (sonora y de televisión) y sus mástiles o soportes en cubierta no se situarán sobre el pretil de fachada, debiendo retranquearse al menos tres metros de cualquier plano de fachadas. Cuando los elementos a instalar sean visibles desde el exterior, deberán emplazarse en un punto del edificio o parcela en que la visibilidad sea mínima. La condición anterior se exceptúa en los casos en los que no se pueda realizar de manera viable desde el punto de vista técnico y económico, y tal condición se justifique debidamente.

En los edificios de vivienda colectiva se agruparán los elementos captadores en la azotea común dispuesta al efecto. Las construcciones previstas en su caso para albergar este tipo de instalaciones están sujetas a las limitaciones de edificabilidad, alturas u ocupación establecidas para la zona considerada. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, las antenas colectivas se instalarán preferiblemente en espacios abiertos comunes.

Se prohíbe instalar antenas visibles desde el exterior en edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Plan General de Ordenación Urbana con nivel de protección integral, estructural y ambiental, salvo en casos debidamente justificados por razones técnicas o económicas, en los que para su instalación será necesario recabar informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Se entiende por antenas, tanto las de emisión como las de difusión, de los servicios de telefonía fija y móvil, y del servicio de radiodifusión (sonora y de televisión). La condición anterior se exceptúa en aquellos casos en los que no se pueda garantizar por el Ayuntamiento la existencia de ubicaciones alternativas para la instalación de antenas que permitan la prestación del servicio de comunicaciones electrónicas.

#### Art. 210.-PLACAS SOLARES TÉRMICAS PARA AUTOCONSUMO.

Con carácter general, deberá cumplirse la normativa vigente en materia de instalación de placas solares-térmicas en las cubiertas de las edificaciones, si bien deberá garantizarse la integración visual de la instalación en el conjunto arquitectónico del casco urbano de San Agustín, cumpliendo los siguientes requisitos mínimos:

- La superficie máxima de cubierta a ocupar será de 20 m<sup>2</sup>. Este parámetro únicamente podrá incrementarse siempre y cuando no supere el 25 % de la superficie total de la cubierta.
- Los paneles se separarán 1,5 metros respecto del plano de fachada, a fin de impedir el impacto visual de los mismos desde la vía pública.
- La inclinación de las placas será la misma que la del faldón de cubierta en la que se instalen.
- Preferiblemente, las placas solares se colocarán enrasadas, sin que sobresalgan respecto del plano exterior de la cubierta. No obstante, por razones constructivas se admitirán pequeños resaltes, no superiores en ningún caso a 20 centímetros.
- De entre los faldones que dispongan de una orientación favorable a la exposición solar, se elegirán aquellos que tengan una menor exposición visual desde los espacios públicos, incluso a costa de una pérdida relativa de eficiencia energética.
- Se prohíbe la instalación de paneles sobre casetones de escaleras, ascensores y otros cuartos de instalaciones.
- Se prohíbe el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se acompañe en la documentación técnica, de forma detallada, solución constructiva que garantice su adecuada integración en el estética del edificio.

#### Art. 211.-VENTANAS EN CUBIERTA.

1. Salvo otras limitaciones en las Normas de cada zona, podrán abrirse ventanas en cubierta en el plano de las mismas para la ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta.
2. Las ventanas abiertas en el faldón de cubierta deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será de proporción rectangular.
- b) La superficie de huecos no superará el 15% de la superficie del faldón.

#### Art. 212.-CARPINTERÍAS EXTERIORES.

1. Se recomienda el uso de madera barnizada o pintada en tonos oscuros. En entornos protegidos se podrán limitar los materiales admisibles de las carpinterías exteriores a madera oscurecida, barnizada o pintada. Se podrán admitir otros materiales que reproduzcan dichas características, tales como aluminio lacado o PVC en color, en tonos oscuros mates similares al de la madera.
2. Se prohíbe el uso de materiales no armónicos con el entorno, en color y forma.

#### Art. 213.-BARANDILLAS.

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán como mínimo, una altura de 0,90 m. cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m. en el resto de los casos y se construirán preferiblemente con perfiles de acero o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales. Sólo se admiten los antepechos ciegos de fábrica en planos enrasados con la fachada, y a salvo de los requisitos formales que puedan exigirse en entornos de edificios catalogados.

#### Art. 214.-PINTURAS.

En paramentos de muros para pintar se utilizarán colores mates blancos, ocre, rojizos y rosáceos, entonando con los colores tierra del paisaje local. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos. Se permite el resalte de los huecos en azulete tradicional.

#### Art. 215.-TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS.

1. Con carácter general cualquier instalación de portadas y escaparates de locales no podrá alterar la composición de huecos y macizos de las fachadas, cuyas condiciones se fijan en los artículos anteriores; únicamente se podrá rebasar el plano de fachada, si la acera es de ancho superior a un metro, con elementos de carpintería hasta un máximo de diez centímetros.
2. Las marquesinas y toldos móviles se situarán de forma que todos sus elementos queden a una altura no inferior doscientos ochenta y cinco (285) centímetros de la rasante de la acera y de manera que no interfieran con el arbolado.
3. Las rejas de fachada y los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de diez centímetros y deberán realizarse con materiales apropiados a las condiciones de intemperie y a las condiciones estéticas de la fachada.
4. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura no inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, con un saliente máximo de cincuenta (50) centímetros, y no superior en todo caso al ancho de la acera en ese punto. Su dimensión vertical máxima será de sesenta (60) centímetros, y se realizarán con materiales apropiados a las condiciones de intemperie y a las condiciones estéticas de la fachada.

5. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la dimensión en que sobresalen los elementos anteriores respecto a la fachada, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del edificio en relación con el tráfico.

#### Art. 216.-MEDIANERÍAS.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y protección frente a la intemperie tengan tratamiento de fachada.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

#### Art. 217.-CERRAMIENTOS.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial que marca el planeamiento, y no el de la propiedad, y de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales de muro de obra hasta una altura mínima de 1,80 m., pudiéndose ser la altura restante de reja o tela.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

#### Art. 218.-VALLADOS.

1. 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. El vallado deberá realizarse sobre la alineación oficial.

#### Art. 219.-PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

#### Art. 220.-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.

### TÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO 6.- AMBIENTALES

##### Art. 221.-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.

##### Art. 222.-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.

##### Art. 223.-COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES.

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con otros usos deberá cumplir las siguientes condiciones generales:

a) Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos al medio natural, alterando las condiciones de salubridad e higiene y el equilibrio ambiental.

b) Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente y previendo sus costes y mantenimiento.

c) El control de la Administración es necesario e ineludible y se deberá realizar previamente a la autorización de cualquier uso, tramitando en su caso el oportuno expediente de actividad molesta, antes de conceder la licencia municipal de obras y con posterioridad verificando las medidas instaladas y su funcionamiento antes de conceder la licencia de uso o actividad.

##### Art. 224.-LUGARES DE OBSERVACIÓN DE LAS CONDICIONES.

1. El impacto producido por el ejercicio de cualquier actividad estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones de estas ordenanzas y su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

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.

#### Art. 225.-EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD Y PERTURBACIONES ELÉCTRICAS.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones específicas de los organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de aquellos que originan las perturbaciones.

#### Art. 226.-RUIDOS.

1. La normativa de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de ruido.

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

3. Se establecen los tres periodos temporales de evaluación diarios siguientes:

Periodo día (d): al periodo día le corresponden 12 horas;

Periodo tarde (e): al periodo tarde le corresponden 4 horas;

Periodo noche (n): al periodo noche le corresponden 8 horas.

Los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos temporales de evaluación son: periodo día de 7.00 a 19.00; periodo tarde del 9.00 a 23.00 y periodo noche de 23.00 a 7.00, hora local.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	35	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Sala de lectura	35	35	35

#### Art. 227.-VIBRACIONES.

No se admite ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en los lugares de observación establecidos en el artículo 223 y en condiciones del uso normal de los diversos espacios y edificios.

Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local donde se sitúen todos aquellos elementos que originen vibraciones, así como los apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

#### Art. 228.-DESLUMBRAMIENTOS.

Desde los lugares de observación mencionados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado de fuente luminosa de gran intensidad.

#### Art. 229.-EMISIÓN DE GASES, HUMOS, PARTÍCULAS Y OTROS COTAMINANTES ATMOSFÉRICOS.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o alteren las condiciones de limpieza exigibles en el entorno urbano y natural.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante no podrá ser evacuado en ningún caso libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a la reglamentaciones sectoriales de aplicación.

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

Art. 230.-CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS.

1. Para el presente artículo es de aplicación el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo.

2. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

3. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

Formación de mezclas inflamables o explosivas.

Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

4. Queda totalmente prohibido verter directa o indirecta mente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por si mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

5. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

6. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración Instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50

Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm.)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00

Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

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

8. Será obligatorio que cada parcela, o cada industria individual, cuente con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

9. Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

10. Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

11. En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

12. 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.

13. En suelos que se permitan actividades ganaderas se prohíbe el vertido de purines al alcantarillado.

14. Como norma general se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y en concreto el punto 8 que dice:

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertidos:

-La ordenanza municipal de vertido.

-El Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

#### TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

##### CAPÍTULO 1.- VÍAS PÚBLICAS

###### Art. 231.-PAVIMENTACIÓN DE VÍAS PÚBLICAS.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se efectuará tomando en cuenta las condiciones del soporte y del tránsito que discurra sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre áreas para peatones y automóviles se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que necesariamente se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos podrán diversificarse los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. Cuando se opte por diferenciar las sendas de peatones y calzadas por la solución tradicional de distintos niveles se garantizará en todo caso el tránsito en cruces de calzada a las personas con movilidad reducida, coches de niños, etc., mediante soluciones de eliminación física de dichos desniveles en los tramos necesarios.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas del pavimento y se nivelarán con su plano. Se elegirán preferiblemente modelos que dispongan de mecanismo de apertura maniobrable por un solo operario.

5. El diseño viario adoptará las siguientes dimensiones y calidades mínimas:

a) Aceras: Las piezas del pavimento se sentarán sobre cama de mortero de espesor mínimo de 3 cm. y solera de hormigón de 10 cm. de espesor.

b) Bordillos: Serán de hormigón prefabricado H-300 o piedra natural adecuada, de 15 x 25 cm. de sección.

c) Ríogolas: De 40 cm. de anchura y 25 cm. de espesor medio.

d) Calzadas: Se diseñarán de acuerdo con las características del terreno natural y la carga de tráfico prevista, conforme a los catálogos de firmes contenidos en las Instrucciones Técnicas vigentes. Las secciones tipo de viales serán las indicadas en planos de ordenación.

#### TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

##### CAPÍTULO 2.- SERVICIOS URBANOS

###### Art. 232.-CONDICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

1. Abastecimiento de agua potable. En caso de utilizarse otra fuente de abastecimiento distinta de la red municipal, se garantizará la imposibilidad de mezcla de ambas disponiendo redes separadas. Se asegurará una dotación de 300 litros por habitante y día en las áreas de uso principal residencial, y de 1 litro por segundo y hectárea bruta durante diez horas en las de otros usos. La presión en la red, medida al nivel de la calle y en hora de consumo punta será de 20 metros columna de agua. Los depósitos, en su caso, garantizarán 24 horas de suministro. Se dispondrán bocas de riego cada 100 m de recorrido en el viario, y bocas de incendio según su reglamentación específica.

2. Saneamiento. Las obras de urbanización garantizarán la conexión de los vertidos al alcantarillado municipal, o adoptarán sistemas propios para la depuración de vertidos que garanticen que las características de los efluentes sean iguales a las admitidas en la depuradora municipal; en este caso aportarán, además, la autorización del vertido por la Comisaría de Aguas de la Cuenca. Los efluentes tendrán las características indicadas en el Título III, Capítulo 6 de estas normas. Se evitará el aporte al alcantarillado de caudales procedentes de riego o escorrentía. Los conductos de la red que discurran bajo la red viaria contarán con un recubrimiento mínimo de un metro por encima de su coronación, pudiendo admitirse elementos de cobertura con fábricas armadas que sean suficientes a juicio de los servicios técnicos municipales.

En los sectores de usos productivos y terciarios se adoptará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y en particular el punto 8 que establece que como norma general, se recomienda el diseño e redes unitarias con los siguientes principios:

- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.

- La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no pueden entrar a la red unitaria.

- Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

3. Redes de distribución eléctrica en media y baja tensión. La dotación mínima por vivienda se calculará a razón de 4 Kw. por vivienda, o superficie equivalente de otros usos complementarios o terciarios. La previsión de cargas para usos industriales tendrá en cuenta las dotaciones previstas por la normativa sectorial correspondiente, pudiendo ajustarse sus valores de acuerdo con las recomendaciones UNESA al respecto. No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo para uso principal residencial.

4. Alumbrado público. Para una mayor economía, los nuevos alumbrados públicos que se proyecten se diseñarán con lámparas de vapor de sodio de alta presión, admitiéndose las de vapor de mercurio corregido sólo en viales de anchura inferior a 10 metros. El encendido se regulará mediante reloj y célula fotoeléctrica en centro de mando, con circuito de alimentación de doble flujo o doble nivel.

Las características de iluminación vial garantizarán los siguientes valores, en función del ancho del vial a iluminar:

a) En calles de uso principal residencial con tipología de manzana cerrada y en polígonos industriales, la iluminación media garantizará un nivel medio de 50 lux.

b) En zonas de vivienda unifamiliar, el nivel admitido será de 25 lux.

c) La uniformidad media será de 0,50 en calles de ancho inferior a 10 metros, y de 0,60 en las de mayor anchura.

5. Telecomunicaciones. Las nuevas urbanizaciones incluirán canalizaciones en prisma enterrado para las redes de comunicaciones previstas conforme a la legislación técnica en vigor.

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

##### CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

###### Art. 233.-DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1. Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del PGOU.

2. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del PGOU, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA, incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.

b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del PGOU establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

###### Art. 234.-CONTENIDO Y CATEGORÍAS.

1. El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

2. Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

3. Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General se considerará suelo urbano consolidado.

4. Para el suelo urbano no consolidado se delimitan unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana o se delimitan áreas posponiendo la ordenación pormenorizada a la redacción posterior de un Plan especial de Reforma Interior que particularice los objetivos que el Plan General le fija. Las condiciones específicas para los ámbitos de las unidades de ejecución o para las áreas pendientes de ordenación pormenorizada se establecen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido incluidas como anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

5. En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título 5 "Ordenanzas de la edificación" de estas Normas.

6. Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

Casco Urbano (RA1)

Extensión del Casco (RA 2)

Mas de Pastores (RB 1)

Ampliación Mas de Pastores (RB 2)

Equipamiento

Espacio Libres y Zonas Verdes

Art. 235.-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.

Art. 236.-DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS.

1. En suelo urbano consolidado, los propietarios de terrenos están obligados al cumplimiento de los deberes legales de completar a su costa la urbanización necesaria para que adquieran la condición de solar; ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca; proceder por último a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las condiciones geométricas de parcela que exigen estas Normas.

2. En suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen la obligación de efectuar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo; costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de dotaciones locales y de conexión con sistemas generales, incluso su ampliación y refuerzo; ceder gratuitamente al municipio los espacios destinados a viales y dotaciones públicas que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos y los sistemas generales que se le adscriban, así como el diez por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, una vez urbanizado.

3. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos anteriores, en los plazos establecidos y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Art. 237.-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 virtud del Art. 27 de la Ley 3/2009, se podrá obtener autorización municipal para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad. 0

0.Art. 238.-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.

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO URBANO (RA1)

Sección 1. Condiciones generales

Art. 239.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Comprende las tramas urbanas y ordenaciones antiguas correspondientes al núcleo original e histórico de San Agustín, y a los mases, de los cuales conviene mantener la estructura urbana actual, tamaño de las parcelas, alturas, volumetría, composición, materiales de fachada, etc...

Los terrenos que pertenecen al ámbito de esta zona aparecen así delimitados en el plano de Ordenación del Suelo Urbano mediante su trama diferenciada.

2. Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas donde predomina la B+I+AC, aunque algunos edificios cuentan con B+II+AC y o B+I. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

Art. 240.-APLICACIÓN.

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

#### Art. 241.-OBRAS ADMITIDAS.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 22 a 25 de estas Normas.

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

#### CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO URBANO (RA1)

##### Sección 2. Condiciones de la nueva edificación

#### Art. 242.-CONDICIONES DE PARCELA.

1. Se respetará la parcelación actual dentro de las alineaciones establecidas en planos de ordenación, salvo afecciones.

2. A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes contarán con una superficie de la parcela igual o superior a setenta y cinco (75) metros cuadrados.

3. Se permite que en el resultado de una parcelación puedan existir parcelas inferiores a las anteriores siempre que se anexionen a parcelas colindantes.

#### Art. 243.-LIMITACIONES DE POSICIÓN.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se regulan en los apartados que siguen.

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

Como caso general, la línea de fachada exterior de la edificación coincidirá en las plantas baja y alzadas con la alineación exterior de parcela grafiada en planos de ordenación, no permitiéndose retranqueos ni avances, salvo en los vuelos permitidos.

##### 2. Separación de linderos

a) La nueva edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

b) Cuando los linderos laterales o de fondo estén ocupados por edificios con huecos efectivos en fachada, se respetarán las distancias precisas para formar patio.

c) Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio reguladas por estas Normas Urbanísticas.

#### Art.244.-FONDO EDIFICABLE.

No hay limitación en planta baja, será el existente.

El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de quince (15) metros.

#### Art. 245.-OCUPACIÓN.

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

a) Plantas bajo rasante y baja: cien por ciento (100%).

b) Plantas alzadas: la resultante del fondo máximo y restantes límites de posición.

#### Art. 246.-EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de fondo, ocupación y altura establecidos para esta zona en estas Normas Urbanísticas.

#### Art. 247.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1. La altura máxima con carácter general en número de plantas será de tres (B+2+AC); la altura máxima del edificio será de diez (10) metros. Existe una manzana al suroeste en la que se permiten cuatro plantas (B+III) y doce (12) metros y varias manzanas al norte en la que la altura se limita a dos plantas (B+1+AC) y siete (7) metros.

2. En las manzanas en las que los Planos de Ordenación indican un número, éste se refiere al número de plantas máximas permitidas.

3. La altura máxima visible no podrá exceder en más de tres con cincuenta (3.50) metros a partir de las alturas de fachadas anteriores.

4. Los servicios técnicos municipales podrán exigir un ajuste de las alturas anteriores a las de los edificios colindantes cuando concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando se trate de edificios colindantes recogidos en el catálogo de inmuebles protegidos.

b) Cuando se trate de reducir el impacto visual de medianeras vistas no deseables.

#### Art. 248.-ALTURA DE PLANTAS.

1. La altura mínima de planta baja y plantas alzadas será como mínimo de dos y medio (2,50) metros.

2. Cuando se proyecten viviendas en planta baja el suelo deberá quedar al menos a una cota de cincuenta (50) centímetros sobre la cota de referencia de la acera, manteniendo en tal caso la altura libre de planta de dos con cincuenta (2,50) metros.

3. La altura máxima de planta baja será de cuatro (4,00) metros.

4. Cuando se trate de edificios colindantes a edificaciones catalogadas las alturas reguladas anteriormente deberán adaptarse en lo posible a las éstas últimas.

Art. 249.-SALIENTES Y VUELOS.

Únicamente se admiten salientes del plano de fachada correspondiente a balcones, balconadas, miradores y cornisas con las siguientes limitaciones:

a) Los vuelos arrancarán a una altura mínima de 3,00 metros.

b) Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

Anchura de la calle	Saliente
Menos o igual de 4,00 m.	0,20 m.
Desde 6,00 m en adelante	0,60 m.

c) En zócalos, carteles o rejas, el saliente permitido no excederá de 10 cm.

Art. 250.-LONGITUD DE FACHADA.

La longitud máxima de fachada no excederá de 30 ml. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO URBANO (RA1)

Sección 3. Condiciones de adecuación formal

Art. 251.-CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL DE LOS EDIFICIOS.

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión, y no de la imitación mimética, de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

Art. 252.-FACHADAS.

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las Edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

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

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

c) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

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

4. Las fachadas dispondrán en su remate de cornisa o alero de coronación que deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

Art. 253.-MATERIALES DE LAS FACHADAS.

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados elementos compositivos como zócalos, jambas de huecos, cornisas o esquinas con la introducción de un segundo material o con la diferenciación de los planos correspondientes en el mismo material.

2. Se permite el uso de ladrillo macizo tipo manual en fachadas.

3. Para los elementos singulares señalados en el punto primero podrán emplearse otros materiales como los chapados en piedra de formatos regulares, revestimientos de madera o de tableros estratificados y hormigones tratados "in situ" o mediante elementos prefabricados, sin que constituyan una imitación de formas de otros materiales.

Art. 254.-CUBIERTAS.

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas al menos en la totalidad de sus planos recayentes a viales o espacios públicos.

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

a) Cubierta a dos aguas.

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

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

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

2. La pendiente mínima será del veinticinco (25) por ciento y la pendiente máxima del treinta y cinco (35) por ciento.

3. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a los tradicionalmente empleados en el núcleo, recomendándose el uso de la teja árabe o cerámica de color natural.

4. Se admiten las azoteas, con las condiciones generales del artículo 207 de estas Normas.

#### Art. 255.-CHIMENEAS.

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbre para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser preferentemente de la misma composición y color que los admitidos para los cerramientos del edificio.

#### Art. 256.-VENTANAS EN CUBIERTA.

Se podrán disponer huecos en cubierta en la forma de ventanas para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta bajo cubierta, ocupando una superficie no superior al 15 % de la superficie de la cubierta, y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

El hueco quedará siempre embutido en la cubierta.

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

Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta.

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

#### Art. 257.-CARPINTERÍAS EXTERIORES.

1. Las carpinterías exteriores se adaptarán a su forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada o pintada. Se admiten otros materiales que puedan reproducir las características de la madera pintada tales como aluminios lacados, PVC, etc.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilobatientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

#### Art. 258.-ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO.

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, admitiéndose los fabricados con los materiales autorizados para las carpinterías.

Entre las soluciones aceptadas figuran las siguientes:

Persiana enrollable tradicional

Persiana de lamas enrollables con recogida empotrada en el interior del muro

Contraventana exterior de hojas batientes maciza o de lamas fijas o móviles.

Contraventana interior de hojas batientes maciza en madera para pintar.

#### Art. 259.-BARANDILLAS.

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a un metro con diez (1,10) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, acero o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

#### Art. 260.-PINTURAS

En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores blancos, ocre, terrosos, rojizos o rosáceos, pudiéndose remarcar los huecos en azulete tradicional.

Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

#### Art. 261.-INSTALACIONES VISTAS.

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

2. Los canalones además de negros pueden ser de cobre o pintados en marrón oscuro.

3. Los aparatos auxiliares de instalaciones de climatización o telecomunicación tales como unidades exteriores de aire acondicionado o antenas parabólicas deberán quedar ocultos de vistas desde el espacio público. La condición anterior se exceptúa en los casos en los que no se pueda realizar de manera viable desde el punto de vista técnico y económico, y tal condición se justifique debidamente.

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

#### CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA CASCO URBANO (RA1)

##### Sección 4. Condiciones de usos

#### Art. 262.-USO CARACTERÍSTICO.

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

##### 1. Uso Residencial:

a) Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar o colectiva o protegida, que se adapte a la tipología de la edificación entre medianeras.

**Art. 263.-USOS COMPATIBLES.**

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

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

**1. Uso Productivo:**

a) Taller agroindustrial: Se admite, incluso almacenaje de materias inocuas sin emisiones de ningún tipo, en parcelas con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>, bien en situación 3ª, o en situación 2ª.

b) Almacén: Se admite en las mismas condiciones que el taller agroindustrial con los siguientes límites:

En calle de ancho inferior a seis (6) metros y con acceso rodado, con una superficie máxima de cien (100) metros cuadrados.

En calle de ancho igual o superior a seis (6) metros, sin limitaciones.

c) Taller artesano: Se admite en situación 2ª.

d) Estacionamientos: Se admite en situación 3ª, sin más limitación que la capacidad del soporte viario desde el que se accede.

**2. Uso de Servicios terciarios:**

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

En situación 1ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

En situación 2ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

En situación 3ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

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

c) Comercial: Se admite el uso de local o agrupación comercial en situación 2ª, en planta semisótano, baja y planta primera.

Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja, con acceso por ésta, y si además ambas están comunicadas por huecos y escaleras.

En situación 3ª, sin limitación.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

Despachos profesionales: en situación 1ª.

Servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª y 3ª sin limitación.

**e) Recreativo**

Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

f) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

**4. Uso Dotacional:**

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

**TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO****CAPÍTULO 3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO (RA2)****Sección 1. Condiciones generales****Art. 264.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

Los ámbitos calificados como Zona Extensión del Casco (RA 2) se corresponde con las áreas residenciales exteriores al casco histórico, aptas para un uso principal de vivienda colectiva con tipología de vivienda unifamiliar agrupada y aislada, pudiendo servir de referencia en los nuevos emplazamientos residenciales, ligados a la ordenación según un plan previo, y una malla viaria que actúa como motor de la urbanización y orienta el crecimiento urbano mancando la reorganización de la parcelación, y garantizando la repetición del tipo edificatorio.

De tipología similar a la zonificación de Casco Antiguo, admite otras tipologías residenciales más modernas y condiciones estéticas menos restrictivas.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales calificadas como Extensión del Casco (RA 2) son vivienda unifamiliar pareada, agrupada o en hilera y aislada.

La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo privativo ajardinado.

**Art. 265.-APLICACIÓN.**

Las condiciones particulares de la Zona de Extensión del Casco (RA 2) son de aplicación a obras de nueva edificación y a las obras de restructuración de los edificios.

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

**Art. 266.-OBRAS ADMITIDAS.**

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de edificación, contempladas en los artículos 22 al 25 de estas Normas.

**TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO****CAPÍTULO 3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO (RA2)****Sección 2. Condiciones de la nueva edificación****Art. 267.-CONDICIONES DE PARCELA.**

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán una superficie mínima de ciento cincuenta (150 m<sup>2</sup>) metros cuadrados. Las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

2. Se permiten las parcelas existentes antes de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana siempre y cuando sea igual o superior a 120 m<sup>2</sup>.

**Art. 268.-LIMITACIONES DE POSICIÓN.**

Para las edificaciones existentes, las señaladas por las alineaciones de los planos de ordenación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

**a) Posición respecto de la alineación exterior y linderos:**

Con carácter general cualquier edificación se ajustará a las alineaciones de fachadas marcadas en los planos y a linderos de parcelas.

Para viviendas unifamiliares agrupadas se permite un retranqueo mínimo a la línea de fachada de tres (3) metros.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

Para viviendas unifamiliares aisladas el retranqueo mínimo a viales y a linderos con otras parcelas será como mínimo de tres (3) metros.

Los retranqueos que se establezcan en su caso para separar la edificación de los linderos de parcela cumplirán con las dimensiones mínimas de patio.

**Art. 269.-FONDO EDIFICABLE.**

El fondo edificable en plantas alzadas será como máximo de 15 metros.

**Art. 270.-OCUPACIÓN.**

En cualquiera de las plantas sobre rasante, los coeficientes máximos de ocupación de la parcela son los siguientes:

- a) Vivienda colectiva de baja densidad: setenta y cinco por ciento (75%).
- b) Vivienda unifamiliar pareada: setenta y cinco por ciento (75%).
- c) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: setenta y cinco por ciento (75%).
- d) Vivienda unifamiliar aislada: sesenta por ciento (50%).

**Art. 271.-EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta se establece en dos con cincuenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (2,50 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>).

**Art. 272.-ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (B+1); la altura máxima del edificio será de siete y medio (7,5) metros.

La altura máxima visible del edificio no podrá rebasar en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura del edificio.

**Art. 273.-ALTURA DE PLANTAS.**

La altura mínima de planta baja y plantas alzadas será como mínimo de dos y medio (2,50) metros.

**Art. 274.SALIENTES Y VUELOS.**

El saliente máximo de los cuerpos volados y cornisas en la zona será el que se regula con carácter general en las condiciones de adecuación formal de estas Normas.

**Art. 275.LONGITUD DE FACHADA.**

La longitud máxima de fachada no excederá de 30 ml. de edificación continua o el 50% de la longitud de fachada de la manzana al vial a que de frente la edificación.

Art. 276.-VALLADOS.

Los cerramientos de parcela en estas zonas serán preferiblemente diáfanos y de altura inferior a dos metros; podrán levantarse zócalos ciegos de fábrica hasta un metro de altura sobre el terreno, con elementos de oscurecimiento superiores formado por barrotes, tablas, etc., apilstrados o no y provisto, en su caso, de setos y vegetación por su cara posterior.

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA EXTENSIÓN DEL CASCO (RA2)

Sección 3. Condiciones de los usos

Art. 277.-USO CARACTERÍSTICO.

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

1. Uso Residencial:

a) Vivienda en general: Se admite la vivienda unifamiliar aislada, pareada, agrupada o en hilera, colectiva y protegida

Art. 278.- USOS COMPATIBLES.

Se tendrán en cuenta las circunstancias que por razones de afección al tráfico, aparcamiento peligroso o molestias puedan aconsejar las restricciones o denegación de estos usos.

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

1. Uso Productivo:

Taller artesano: Se admite en situación 1ª situados en planta semisótano o baja, con superficie menor de 80 m<sup>2</sup> y vinculados a la vivienda unifamiliar.

Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigibles, con un mínimo en interior de la parcela de una plaza por vivienda, situados en planta baja, semisótano o sótano del edificio principal; o en construcción aneja en la parte del solar no ocupada por la edificación.

2. Uso de Servicios terciarios:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

- En situación 1ª hasta diez (10) camas y doscientos (200) metros cuadrados de superficie.

- En situación 2ª hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

- En situación 3ª en calles de ancho inferior a seis (6) metros, hasta veinticinco (25) camas y quinientos (500) metros cuadrados de superficie, y en calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, sin limitación.

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

c) Comercial: Se admite el uso de local comercial vinculado a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazado.

- En situación 3ª, sin limitación.

d) Oficinas: Se admite el uso de oficina profesional vinculada a la vivienda unifamiliar en que se halle emplazada. En el resto en situación 1ª.

Se admiten los servicios de administración y oficinas privadas: en situación 2ª y 3ª sin limitación.

e) Recreativo:

Locales de ocio y recreo: Se admiten los locales de ocio y recreo en situación 2ª en planta baja y sótano con las limitaciones derivadas de la normativa contra incendios en vigor y del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

f) Hostelería: Se admiten los establecimientos hosteleros con las siguientes condiciones:

En situación 2ª con superficie máxima de cuatrocientos (400) metros cuadrados en planta semisótano, baja, y en planta primera.

En situación 3ª sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Uso Dotacional:

a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en recintos cerrados con las mismas condiciones fijadas para usos de hostelería.

b) Servicios de infraestructuras: Se admiten sin limitación.

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA MAS DE PASTORES (RB1)

Art.279.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Esta calificación se encuentra en el núcleo de "Mas de Pastores". Dicho núcleo, fue objeto de un Plan Especial Independiente, que cuenta con aprobación definitiva.

2. El objeto de ese Plan Especial fue determinar las directrices necesarias, debidamente justificadas y desarrolladas, para la reconstrucción del "Mas de Pastores" manteniendo la estructura original de su trama, con la

incorporación de una nueva tipología de vivienda, pero manteniendo el carácter constructivo y estético de las antiguas edificaciones, así como la ejecución de todas las instalaciones urbanas necesarias para garantizar la habitabilidad de las nuevas viviendas.

3. El Plan Especial consideraba el ámbito como suelo no urbanizable, sin embargo y dado el grado de urbanización, cesiones y edificación existente en la actualidad, se considera que la clasificación del suelo en virtud de su situación urbanística es la de suelo urbano consolidado.

4. A continuación se recoge la normativa de aplicación en "Mas de Pastores" derivada del Plan Especial mencionado.

#### Art. 280.-DELIMITACIÓN DE ZONAS Y USOS.

Existen dos zonas de suelo claramente diferenciadas.

a) La zona actualmente ocupada por las edificaciones actuales, que se mantendrá en todo su perímetro con mínimas modificaciones de regularización de algunas de sus alineaciones. En el plano de ordenación se ha denominado como "Mas de Pastores, RB1".

b) El resto de espacio libre, que únicamente podrá ser ocupado por plantaciones vegetales, por las infraestructuras e instalaciones necesarias para el desarrollo del Plan, por áreas o construcciones dedicadas al aparcamiento de vehículos, o por equipamientos de carácter social, docente, deportivo, y cualquier otro que se considere necesario para los intereses de la comunidad. En el plano de ordenación se ha denominado como "Espacios Libres Privados". Esta zona se regula en el Capítulo 10 del presente Título de las Normas Urbanísticas.

Conforme a la Ley de Carreteras de Aragón Ley 8/1998 de 17 de diciembre en el límite con la carretera CV-208 se respetará la zona de dominio público de tres metros desde la línea exterior de la explanación permitiéndose exclusivamente las actuaciones del artículo 40.3 de dicha Ley ".....cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad de los vehículos o afecten negativamente a la seguridad vial, y con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas dejando en todo caso, libre la calzada, la plataforma, el paseo o arcén, la acera, la cuneta y, en su caso, las obras de tierra."

El uso principal es el de vivienda unifamiliar, admitiéndose el uso de vivienda colectiva, y el residencial, entendiéndose como tal el que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios. Además de estos usos, se permiten los siguientes usos: comercial, oficinas, hostelería, enseñanza, espectáculos, religioso, sanitario, deportivo, cultural, garajes y almacenes.

#### Art. 281.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En las edificaciones actuales existen una, dos, y tres plantas. Las condiciones que se deberán de cumplir en la rehabilitación o reconstrucción de los nuevos edificios, se establecen a continuación.

#### Art. 282.-NÚMERO DE PLANTAS.

Se establecen con carácter general dos plantas, con la excepción de un elemento singular a modo de torreón, y una manzana situada en el lado norte que se prevé destinarla a alojamiento hotelero, donde se permiten tres plantas. Se señala en el plano de ordenación del PGOU el número de plantas para cada parcela.

#### Art. 283.-ALTURA MÁXIMA.

7,00 metros para las dos plantas y 10,00 metros para las tres plantas. La forma de medir las alturas, y las alturas mínimas entre plantas se considera conforme lo establecido en el articulado del presente Plan.

#### Art- 284.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

La resultante de aplicar la ocupación máxima definida en los planos de alineaciones y el número de plantas.

Para los aparcamientos no se acota la superficie mínima a ocupar, que vendrá en función del número de viviendas.

#### Art- 285.-PARCELA MÍNIMA.

La necesaria para cumplir las condiciones de habitabilidad.

#### Art.-286.-ALINEACIONES.

Las reflejadas en los planos. Se permiten retranqueos respecto de las alineaciones marcadas manteniendo las alineaciones con cerramientos o vallas.

#### Art. 287.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima permitida solo se autorizaran la construcción de vertientes del tejado, chimeneas, lucernarios, engolfas, o solanares. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

#### Art. 288.-VUELOS SOBRES ESPACIOS PÚBLICOS.

Se permiten únicamente balcones y vuelos abiertos cuyo saliente no supere los 50 cm. La distancia de los vuelos a las medianeras no será inferior a 60 cm. La distancia mínima entre la parte inferior de los balcones y la acera o el pavimento no será inferior a 2'50 metros. Los balcones se ejecutarán a la manera tradicional con cerrajería sencilla de barrotes verticales y base de ladrillo madera u otro material siempre que el canto de la losa sea inferior a 10 cm.

Quedan expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados.

#### Art.-289.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los volúmenes que se construyan y los materiales y elementos formales que se empleen, guardarán una unidad con el entorno, procurando el equilibrio ambiental con la tipología edificatoria más característica del núcleo.

Se utilizarán los materiales tradicionales que ahora existen, piedra, madera, teja curva recuperada, cerrajería de hierro y enfoscados de cal o bastardos. Se permite la utilización de materiales “modernos” siempre que en el proyecto se justifique su integración de manera armónica en el conjunto.

#### Art. 290.-CUBIERTAS.

Las cubiertas de los edificios serán de pendientes poco pronunciadas, hasta el 35%. Los faldones terminarán en aleros cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 cm. Tienen gran interés y se recomienda su reutilización, los aleros ahora existentes formados por losas de piedra y la propia teja.

Se permiten la ejecución de hastiales por tratarse de una tipología existente en el Mas de Pastores, cuya altura máxima de cumbrera no sobrepasará en 3'50 la altura reguladora máxima establecida para cada caso, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque del faldón de cubierta.

Los materiales a emplear en la cubierta será la teja cerámica curva, perfil árabe, de color rojo o envejecida. Se deberá utilizar preferentemente, al menos como teja cumbrera la teja recuperada de las construcciones ahora existentes.

#### Art.-291.-FACHADAS.

Las fachadas se ejecutarán en gran parte manteniendo los muros de mampostería ahora existentes, y completando o reconstruyendo según los casos, los paños necesarios con piedra de las mismas características. El rejuntado de la mampostería quedará rehundido y se utilizará el mortero de cal o bastardo con una tonalidad acorde con la piedra, nunca con mortero de cemento gris. Se permite la utilización de los revocos y enfoscados que quedarán con acabados en tonos tierras o blancos.

Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados o aplacados.

#### Art. 292.-HUECOS Y CERRAMIENTOS.

En los huecos que den a fachada predominará el sentido vertical o cuadrado. En la planta baja no se permitirán aberturas permanentes que superen el 50% de la superficie de cada plano de fachadas.

La carpintería de puertas o de ventanas será de madera barnizada en tonos oscuros. El sistema de oscurecimiento será a la manera tradicional con contraventanas interiores, exteriores, o persianas exteriores enrollables. Se prohíbe la utilización de persianas exteriores de lamas de aluminio o plástico.

#### Art. 293.-NORMAS PARTICULARES A LAS QUE DEBERÁN AJUSTARSE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS.

La pavimentación permitida será a base de enlosado de piedra natural, enmorillado o adoquinado, siempre con piedra natural. El Ayuntamiento podrá permitir la utilización del hormigón impreso imitando la piedra natural, cuando las superficies y el costo económico justifiquen su utilización. Por supuesto se permite dejar los accesos con tierra compactada como la existente.

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

#### CAPÍTULO 5.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA AMPLIACIÓN MAS DE PASTORES (RB2)

#### Art. 294.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Esta calificación se encuentra en el entorno del núcleo de “Mas de Pastores”. Dicho núcleo, fue objeto de un Plan Especial Independiente, que cuenta con aprobación definitiva.

2. Se trata de una zona del Plan Especial que quedó pendiente de su desarrollo y otra zona de ampliación propuesta al oeste del núcleo actual. Este suelo está clasificado como suelo urbano consolidado, conformando la unidad de ejecución UE-3. Se pretende finalizar la propuesta del Plan Espacial, ampliándose a su vez una zona colindante, de formar que se mantenga la estructura original de su trama, con la incorporación de una nueva tipología de vivienda, pero manteniendo el carácter constructivo y estético de las antiguas edificaciones, así como la ejecución de todas las instalaciones urbanas necesarias para garantizar la habitabilidad de las nuevas viviendas.

#### Art. 295.-DELIMITACIÓN DE ZONAS Y USOS.

En la manzana se plantearán dos zonas de suelo claramente diferenciadas.

- a) La zona destinada al alojamiento residencial con una densidad máxima de 60 viviendas.
- b) El resto de espacio libre que tendrá carácter privado al servicio de las viviendas y, que únicamente podrá ser ocupado por plantaciones vegetales, por las infraestructuras e instalaciones necesarias para el desarrollo de las edificaciones implantadas en esta manzana o construcciones dedicadas al aparcamiento de vehículos, o por equipamientos de carácter social, docente, deportivo, y cualquier otro que se considere necesario para los intereses de la comunidad.

El uso principal es el de vivienda unifamiliar, admitiéndose el uso de vivienda colectiva, y el residencial, entendiéndose como tal el que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios. Además de estos usos, se permiten los siguientes usos: comercial, oficinas, hostelería, garajes y almacenes.

#### Art. 296.-CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En la manzana se admite un número máximo de 60 viviendas, con una ocupación máxima de la manzana del 82 %.

#### Art. 297.-NÚMERO DE PLANTAS.

Se establecen con carácter general dos plantas.

#### Art. 298.-ALTURA MÁXIMA.

7,00 metros para las dos plantas.

La forma de medir las alturas, y las alturas mínimas entre plantas se considera conforme lo establecido en el articulado del presente Plan.

Art. 299.-EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Las viviendas tendrán una superficie construida máxima de 120 m<sup>2</sup>. La edificabilidad máxima asignada a la manzana asciende a 7.200 m<sup>2</sup>.

Para los aparcamientos no se acota la superficie mínima a ocupar, que vendrá en función del número de viviendas.

Art. 300.-PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima por vivienda son 120 m<sup>2</sup>.

Art. 301.-ALINEACIONES.

Se definirán en el proyecto conjunto de las edificaciones y en ningún caso podrán sobresalir de la manzana definida.

Art. 302.-CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima permitida solo se autorizaran la construcción de vertientes del tejado, chimeneas, lucernarios, engolfas, o solanares.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

Art. 303.-VUELOS SOBRES ESPACIOS PÚBLICOS.

No se permiten vuelos sobre espacios públicos.

En los espacios de la manzana libres de edificación se permiten únicamente balcones y vuelos abiertos cuyo saliente no supere los 50 cm. La distancia de los vuelos a las medianeras no será inferior a 60 cm. La distancia mínima entre la parte inferior de los balcones y la acera o el pavimento no será inferior a 2'50 metros. Los balcones se ejecutarán a la manera tradicional con cerrajería sencilla de barrotes verticales y base de ladrillo madera u otro material siempre que el canto de la losa sea inferior a 10 cm.

Quedan expresamente prohibidos los miradores o vuelos cerrados.

Art. 304.-CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los volúmenes que se construyan y los materiales y elementos formales que se empleen, guardarán una unidad con el entorno, procurando el equilibrio ambiental con la tipología edificatoria más característica del núcleo. Se utilizaran los materiales tradicionales que ahora existen, piedra, madera, teja curva recuperada, cerrajería de hierro y enfoscados de cal o bastardos. Se permite la utilización de materiales "modernos" siempre que en el proyecto se justifique su integración de manera armónica en el conjunto.

Art. 305.-CUBIERTAS.

Las cubiertas de los edificios serán de pendientes poco pronunciadas, hasta el 35%. Los faldones terminarán en aleros cuyos vuelos no sobrepasarán los 60 cm.

Se permiten la ejecución de hastiales por tratarse de una tipología existente en el Mas de Pastores, cuya altura máxima de cumbre no sobrepasará en 3'50 la altura reguladora máxima establecida para cada caso, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque del faldón de cubierta.

Los materiales a emplear en la cubierta será la teja cerámica curva, perfil árabe, de color rojo o envejecida.

Art. 306.-FACHADAS.

Las fachadas se ejecutarán en gran parte manteniendo los muros de mampostería ahora existentes, y completando o reconstruyendo según los casos, los paños necesarios con piedra de las mismas características. El rejuntado de la mampostería quedará rehundido y se utilizará el mortero de cal o bastardo con una tonalidad acorde con la piedra, nunca con mortero de cemento gris. Se permite la utilización de los revocos y enfoscados que quedarán con acabados en tonos tierras o blancos.

Se prohíben las imitaciones de ladrillo y cantería, así como los revestimientos alicatados o aplacados.

Art. 307.-HUECOS Y CERRAMIENTOS.

En los huecos que den a fachada predominará el sentido vertical o cuadrado. En la planta baja no se permitirán aberturas permanentes que superen el 50% de la superficie de cada plano de fachadas.

La carpintería de puertas o de ventanas será de madera barnizada en tonos oscuros. El sistema de oscurecimiento será a la manera tradicional con contraventanas interiores, exteriores, o persianas exteriores enrollables. Se prohíbe la utilización de persianas exteriores de lamas de aluminio o plástico.

Art. 308.-NORMAS PARTICULARES A LAS QUE DEBERÁN AJUSTARSE LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURAS.

La pavimentación permitida será a base de enlosado de piedra natural, enmorillado o adoquinado, siempre con piedra natural. El Ayuntamiento podrá permitir la utilización del hormigón impreso imitando la piedra natural, cuando las superficies y el costo económico justifiquen su utilización. Por supuesto se permite dejar los accesos con tierra compactada como la existente.

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 6.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

Art. 309.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

Pertencen a este ámbito las áreas destinadas al emplazamiento de equipamientos, servicios urbanos o servicios de infraestructuras señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

#### Art. 310.-APLICACIÓN.

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

#### Art. 311.-OBRAS ADMITIDAS.

Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 22 a 25 de estas Normas.

#### Art. 312.-CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

1. En general las condiciones de la edificación serán acordes con las de la calificación residencial en la que estén insertos, permitiéndose el incumplimiento de las mismas por tratarse de edificios especiales; por su carácter oficial o de uso colectivo o público.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, en función de las necesidades funcionales de uso del equipamiento en concreto y de las demás limitaciones que se deriven de la legislación específica que les sea de aplicación. Además se tendrá en cuenta la propia significación simbólica o cultural dentro del municipio.

3. Las construcciones destinadas a equipamiento podrán adoptar soluciones, en cuanto a la elección de materiales, distintas de las establecidas con carácter general en estas Normas Urbanísticas, siempre que se consiga una integración dentro del entorno que no obstante no obviará su papel activador del desarrollo urbano.

#### Art.313.-CONDICIONES DE USOS.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 110 de las presentes normas.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

#### Art. 314.-MODIFICACIONES DOTACIONALES.

La modificación del destino de los terrenos reservados para dotaciones y equipamientos y demás servicios de interés social podrá realizarse, por razones justificadas y siempre para establecer un servicio de las citadas categorías, según lo establecido en el Art. 80 de la LUA.

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

## CAPÍTULO 7.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### Art. 315.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. El uso fundamental de esta zona es el esparcimiento en contacto con el medio natural.

2. Pertencen a este ámbito las áreas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público, señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

#### Art. 316.-APLICACIÓN.

Las condiciones particulares de la Zona de Espacio Libre de Uso Público son de aplicación a las actuaciones sobre dichos espacios.

#### Art. 317.-OBRAS ADMITIDAS Y CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

1. En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., o cualquier otra que sirva para potenciar la función social del área.

2. Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

a) Ocupación máxima: 5%.

b) Altura: 7,00 metros (B+1).

3. En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos Hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización en los riegos de aguas recicladas. Se ordenarán prioritariamente con jardinería y masas arboladas y se procurará que tengan una superficie permeable al agua superior al 60%.

4. Así mismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios de infraestructuras.

#### Art. 318.-COMPATIBILIDAD DE USOS.

1. En los espacios libres y zonas verdes únicamente se permitirán aquellos usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos.

2. Será de aplicación lo establecido en los artículos 117 hasta el 122 de las presentes Normas.

3. Cuando un espacio verde limite con suelo privado y el espacio inmediato al suelo privado no se destina a viario rodado, no equivale a una calle. Únicamente se admitirán el acceso a los solares y a los bajos del edificio a

pie. El uso de los locales que sólo tengan acceso por esta fachada estarán condicionados a no requerir el acceso de vehículos, por lo tanto la carga y descarga se realizará desde la calle más próxima y estará totalmente prohibido el acceso a garajes.

**Art. 319.-USOS PROHIBIDOS.**

Son usos prohibidos aquellos no contemplados en las presentes normas.

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

**CAPÍTULO 8.- INFRAESTRUCTURAS**

**Art. 320.-TIPO DE ORDENACIÓN.**

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de infraestructuras al servicio de la comunidad de manera general, quedando sujeto a las limitaciones que se deriven de la legislación específica que les sea de aplicación.

**Art. 321.-USOS PERMITIDOS.**

1. Servicios urbanos e infraestructuras sin limitaciones.

2. Será de aplicación lo establecido en los artículos 123 hasta el 124 de las presentes Normas.

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

**CAPÍTULO 9.- RED VIARIA**

**Art. 322.-ACTUACIÓN.**

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

El proyecto de urbanización se ajustará a todo lo previsto en los artículos 114 a 116 de las Normas Urbanísticas.

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

**CAPÍTULO 10.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DE LA ZONAS VERDES PRIVADAS**

**Art. 323.-ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

Se trata del área no edificable situado entre las edificaciones, delimitada en el plano O-2.2. y que es de titularidad y de uso privado.

**Art. 324.-CONSERVACIÓN.**

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc,...) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

**Art. 325.-USOS.**

Los espacios libres privados deberán pavimentarse o ajardinarse. Pueden destinarse a instalaciones deportivas o de recreo que no impliquen edificación. Asimismo, podrán disponerse en los accesos a garajes, tanto de vehículos como de peatones, que podrán cubrirse con elementos ligeros y abiertos, no computándose como edificabilidad. El tratamiento de los espacios libres privados, con los servicios e infraestructuras necesarios, se incluirán el Proyecto de Edificación.

**Art. 326.-EDIFICABILIDAD.**

No está permitida.

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

**CAPÍTULO 11.- CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**Art. 327.-RÉGIMEN URBANÍSTICO,**

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos urbanísticos que las Normas del PGOU prevén, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.

2. No obstante lo anterior, en las edificaciones existentes podrán autorizarse las obras de conservación precisas, sin que se pueda producir aumento de volumen, modernización o cualesquiera otras que supongan incremento de su valoración.

3. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

4. La superficie edificable se entiende como máxima, deduciéndose de esta la edificabilidad sobre suelo bruto. En el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada superficie edificable máxima.

5. En el caso de que sea necesario tramitar un estudio de detalle; este se tramitará en el supuesto en que el Ayuntamiento, juzgando circunstancias sobrevenidas que hicieran necesario el realizar ajustes en la ordenación detallada, así lo estimase; y siempre dentro de los límites que estos instrumentos urbanísticos tienen.

**TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES****Art. 328.-DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Constituyen el Suelo no Urbanizable de San Agustín:

a) El suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

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

2.- Su delimitación y tipos se representan gráficamente en los planos correspondientes.

**Art. 329.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

En el Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo no Urbanizable Especial.- Tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable Especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter, y en todo caso, los siguientes:

- Los enumerados en el artículo 17.1.a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón.

- Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y de los bienes.

2.- Suelo no Urbanizable Genérico.- Los terrenos de Suelo no Urbanizable, que no tienen la calificación de Suelo no Urbanizable Especial, destinados para desarrollar principalmente las funciones agrícolas y ganaderas del municipio, y que en consecuencia no pueden ser objeto de una posible transformación para obtener aprovechamiento urbanístico.

**Art. 330.-RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

1.- El Suelo no Urbanizable, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él imponen el presente Plan, no darán derecho a la indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento, rústico que le correspondiese efectivamente.

2.- Los propietarios del Suelo no Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3.- En virtud del artículo 26.3 de la LUA, en los terrenos calificado como suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 246 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés.

4.- Para el municipio de San Agustín se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo.

a) En secano 1,00 Ha (10.000 m<sup>2</sup>)

b) En regadío 0,25 Ha (2.500 m<sup>2</sup>)

5.- La eventual transformación y puesta en regadío de los predios rústicos de esta clase de suelo no conferirá derecho alguno a los propietarios para solicitar nueva calificación urbanística de la zona y modificación de este PLAN, por ser independientes los derechos de edificación otorgados con arreglo a este PLAN, de los inherentes a la unidad mínima de cultivo del Ministerio de Agricultura.

6.- Las parcelas rústicas serán edificables o no, por razones urbanísticas, atendiendo a las condiciones establecidas en este PLAN.

7.- Independientemente de la clasificación de los suelos no urbanizables, los usos y actividades que se desarrollen en terrenos propuestos en la Red Natura 2000 de Aragón o situados en el ámbito de aplicación del Decreto 233/1999, deberán ser compatibles con los objetivos de conservación de los L.I.C. Estrechos del Río Mijares y Cueva del Humero.

8.- Todo el término municipal de San Agustín se encuentra afectado el área de protección de especies amenazadas de Aragón "Plan de Recuperación del cangrejo del río común, Austropotamobius pallipes (según Decreto 127/2006)". Los usos y actividades que se desarrollen tendrán en cuenta el Decreto 127/2006, de 9 de mayo y el Decreto 93/2003, de 29 de abril, del Gobierno de Aragón.

**Art. 331.-NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1.- Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comu-

nes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- La agrupación de construcciones con riesgo de formación de núcleo de población se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes. Dicha agrupación puede surgir por la asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo pueden llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese la actuación en conjunto para resolver los servicios. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados en el punto anterior.

3.- No será aplicable para las edificaciones o instalaciones que formen parte de una misma explotación agraria o actividad empresarial, ni a las zonas de borde de núcleo.

4.- A los efectos de la condición establecida en los artículos 30 y 246.2 de la LUA, se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra ninguna de las condiciones establecidas en los citados artículos y la edificación tenga la consideración de aislada y que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que se consideren relevantes, las siguientes:

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

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

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

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

e. Existencia en sus proximidades de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f. Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

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

5.- La solicitud de licencia se notificará personalmente a los colindantes que pudieran resultar afectados.

#### Art. 332.-CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1.- En el Suelo no Urbanizable podrán realizarse con carácter general construcciones e instalaciones que respondan a los siguientes usos:

a) Las destinadas a explotaciones agrarias incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo las construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones agrarias, vinculadas a usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos.

b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las provisionales, funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella; los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas; los talleres de reparación ligados a carreteras, así como puestos de socorro y primeros auxilios, las estaciones de servicio y gasolineras, y los usos hoteleros ligados a las carreteras, admitiendo en ellos la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación. También se incluyen las básculas de pesaje, las paradas de autobús, las áreas de aparcamiento, las zonas de descanso, viveros, parques y viviendas de turismo rural, albergues y refugios.

c) Uso de vivienda unifamiliar, en lugares que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones 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; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio; las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

e) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En todos los casos deberá procederse al adecuado tratamiento de residuos.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de la zona urbana.

3.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras próximas de la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas y ostentosas.

Se recomienda por el contrario, la utilización de los colores populares de la arquitectura anónima de la zona, expresando con un lenguaje moderno los invariantes básicos y determinantes de la arquitectura tradicional local.

4.- Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las categorías serán:

a) Edificación aislada por todos los costados con paramentos de igual tratamiento y pendiente de cubierta entre el 30 y el 35 % sobre la horizontal.

b) Para los cerramientos de propiedades se aconseja el empleo de la piedra u otros materiales del lugar, sin embargo podrán emplearse fábricas de ladrillo y/o bloque de hormigón enfoscados. Se aconseja igualmente que la altura del cerramiento opaco no supere 1,20 m.

c) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,5 metros, pero podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares en las que será 2 plantas y 7 metros.

d) Las demás condiciones de edificación, núcleo de población, parcela mínima, etc. variarán según cada zona de esta clase de suelo.

5.- En todos los casos de edificación o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto en lo siguiente:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

6.- En ningún caso se podrá instalar ninguna industria, granja o actividad cerca de industrias agroalimentarias previamente instaladas, que puedan resultar nocivas o peligrosas a las mismas por posibles contaminaciones ocasionadas por filtraciones de vertidos, captaciones o fugas de agua, vientos dominantes, etc.

## TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

#### Art. 333.-DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo no Urbanizable Especial los terrenos que se caracterizan por:

a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales que determinan el equilibrio de los ecosistemas existentes.

b) Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.

c) Estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

g) Ser inadecuado para el desarrollo urbano.

#### Art. 334.-RÉGIMEN URBANÍSTICO

1.- 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 quiere 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.

2.- Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en Suelo no Urbanizable Especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los Artículos 30 a 32 para la

autorización de usos en Suelo no Urbanizable Genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

3.- No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

4.- En esta clase de suelo, se permiten los mismos usos, con las mismas condiciones que en el Suelo no Urbanizable Genérico, siempre y cuando no se limiten en el artículo correspondiente de cada clase de suelo, de forma que no se lesione el valor específico que se quiera proteger, ni contradigan la legislación urbanística vigente, y previo informe favorable del Departamento competente en función de la protección que se trate.

5.- Se admitirán las actividades extractivas justificadas por el descubrimiento de yacimientos, de acuerdo con la normativa específica en esta materia y previa aprobación de un Plan o Norma Especial de protección para conseguir los objetivos de este PLAN.

6.- Se administrarán las operaciones de creación mejora y repoblación del suelo y de los mantos de vegetación y su arbolado.

#### Art. 335.-ZONAS.

Las zonas en las que se divide el Suelo Urbanizable Especial se reflejan gráficamente en el plano PO-1 y sus correspondientes hojas.

En cada zona serán de aplicación las condiciones particulares que para cada tipo se definen en los artículos siguientes Para cualquiera de ellas podrá redactarse Planes Especiales con los fines y objetivos propios de cada una, señalados en los artículos 61 a 66 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

#### Art. 336.-SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas del territorio que queden afectadas por 2 o más tipos de protección o afecciones de las señaladas a continuación les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

#### Art. 337.-YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.

1.- Bajo la calificación de yacimientos arqueológicos se incluyen aquellos terrenos que en superficie o en el subsuelo, proporcionen materiales muebles o restos de inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. Para lo cual en caso de duda, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en la Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

2.- Estarán sujetos a esta norma todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos descubiertos o no en el término municipal de San Agustín.

3.- El espacio que ocupe un yacimiento arqueológico o paleontológico, deberá tener la calificación de Suelo no Urbanizable Especial. Si en el momento de su descubrimiento, no tuviese dicha calificación el Ayuntamiento deberá instar la modificación del planeamiento en ese sentido para así evitar procesos destructivos de dichos yacimientos.

#### 4.- Protección de yacimientos:

a) Para asegurar su protección se encuentra delimitado el perímetro máximo del yacimiento así como el área de influencia paisajística y visual. En el caso de no existir esta delimitación perimetral se entenderá que queda protegido el yacimiento y el área territorial a la que pertenece por un radio mínimo de 500 metros alrededor del yacimiento y estando protegido este suelo por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 16/1985 antes citada, en tanto en cuanto no se realice una delimitación de detalle por parte de un técnico competente.

b) Quedan prohibidas las excavaciones y prospecciones arqueológicas y paleontológicas que no gocen de los permisos oficiales fijados en el Decreto 6/1990 de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Quedan prohibidas en los yacimientos arqueológicos y paleontológicos las remociones de tierras, aterrazamientos, reforestaciones y en general todas las obras que previamente no hayan sido autorizadas por el órgano competente, atendiendo la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

#### Art.338.-LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO: ESTRECHOS DEL RÍO MIJARES Y CUEVA DEL HUMERO.

1.- Son zonas constituidas por lugares de interés comunitario (L.I.C). Recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con esta denominación dentro del Término Municipal de San Agustín, y que fueron presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de hábitats 92/43/CEE).

LIC Estrechos del Mijares: código ES2420128.

LIC Cueva del Humero: código ES2420147

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones, actividades e instalaciones establecidas en el artículo 30 a 32 de la L.U.A., considerándose las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

3.- En esta zona para efectuar cualquier tipo de obras, autorización, licencia, instalaciones o concesión se establece la previa autorización del Departamento de Medio Ambiente.

4.- Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar.

#### Art. 339.-ÁMBITO DE PROTECCIÓN CANGREJO DE RÍO COMÚN.

En este ámbito, se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece el régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación (Ámbito modificado por Orden del Consejero de Medio Ambiente de 10 de agosto de 2009).

#### Art. 340.-LUGAR DE INTERÉS GEOLÓGICO. CAÑÓN Y TRAVERTINOS DEL RÍO MIJARES.

Este ámbito debe ser preservado de actividades susceptibles de provocar su recesión y degradación, por lo que se estará a lo dispuesto en el Decreto 274/2015, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Catálogo de Lugares de Interés Geológico de Aragón y se establece su régimen de protección.

En el artículo 11 del precitado Decreto se regulan los usos y actividades permitidas y autorizables, mientras que en el artículo 12 se regulan los usos y actividades prohibidos.

#### Art. 341.-MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

1.- Son Montes de Utilidad Pública aquellos que se hayan declarado o se declaren como tales según el procedimiento establecido en la propia legislación de Montes. Los terrenos de dominio público pertenecientes a montes catalogados de utilidad pública se regirán por su normativa sectorial.

2.- En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Montes aprobado por Decreto 485/1962 de 22 de Febrero, la Ley 15/2006, de 28 de diciembre de Montes de Aragón la Ley 3/2014 de 29 de mayo, por la que se modifica la Ley 15/2006, de 28 de diciembre y al Decreto 128/2011 de 31 de mayo del Gobierno de Aragón.

#### Art. 342.-PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

1.- Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. Los terrenos de dominio público pertenecientes a vías pecuarias se regirán por su normativa sectorial.

2.- Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable protegido, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3.- Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres no edificables sin perjuicio de su posible adquisición por parte del Ayuntamiento cuando linden con terrenos municipales

4.- Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

#### Art. 343.-PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.

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

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

#### Art. 344.-CAUCES.

1.- En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos.

2.- La zona de policía de cauce está legalmente definida en el artículo 6 de la Ley de Aguas como una franja de 100 m. de ancho en ambos márgenes de un cauce público, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, por parte del Organismo de cuenca correspondiente.

3.- El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en dicha zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a la solicitud.

#### Art. 345.-INFRAESTRUCTURA CARRETERAS.

1.- Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles. Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

2.- Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley 37/15, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, Ley de Carreteras de Aragón de 17 de diciembre de 1998, el Reglamento de Carreteras de Aragón aprobado por Decreto 206 de 22 de julio de 2003, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones o cualquier otra legislación que sustituya a la anterior y se encuentra en vigor en el momento de aplicación de estas normas.

CARRETERAS ESTATALES Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras				
TIPO DE VÍA	DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	AFECCIÓN <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	25 m
Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana) y perpendicularmente a dicha arista. Medidos horizontal y perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).				
CARRETERAS AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES Ley 8/1.998, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Aragón				
TIPO DE VÍA	DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	AFECCIÓN <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m Variantes: 50 m
Red comarcal y local.	3 m	8 m	50 m	General: 15 m Variantes: 50 m
(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana). Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).				

3.- En variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se situará a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

4.- En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

#### Art. 346.-PROTECCIÓN GASODUCTO.

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades del trazado del gasoducto estarán sujetas a las condiciones establecidas por el órgano titular de la infraestructura. Cualquier actuación en las cercanías de las conducciones requerirá el informe favorable previo de la empresa suministradora.

#### Art. 347.-PROTECCIÓN FIBRA ÓPTICA.

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas de fibra óptica que discurre por el municipio estarán sujetas a las condiciones establecidas por el órgano titular de la infraestructura. Cualquier actuación en las cercanías de las conducciones requerirá el informe favorable previo de la empresa suministradora.

#### Art. 348.-PROTECCIÓN LÍNEAS ALTA Y MEDIA TENSIÓN.

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres contempladas en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008. En este sentido quedará prohibida la construcción de edificios e instalaciones en la servidumbre del vuelo de la línea aérea, con un mínimo de 5 metros, incrementada por una distancia de seguridad marcada por el Reglamento.

Cualquier actuación en las cercanías de las líneas requerirá el informe previo de la empresa suministradora.

#### Art. 349.-PROTECCIÓN RIESGO NATURAL INCENDIO FORESTAL (SNU-ER<sub>IF</sub>)

Los usos, así como cualquier regulación de actividad en estos suelos, estarán a lo dispuesto por la Administración competente.

### TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

##### Art. 350.-DELIMITACIÓN.

El Suelo no Urbanizable Genérico está constituido por aquellas áreas de Suelo no Urbanizable no incluidas en el Suelo no Urbanizable Especial.

**Art. 351.-RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

1.- Los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable Genérico, estarán sujetos a las limitaciones que se establezcan en los artículos 30 a 32 de la LUA,

2.- En esta clase de suelo y según las zonas que se especifican en los artículos siguientes podrán autorizarse:

- a) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificios e instalaciones destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural.
- e) Obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos.

**Art. 352.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS.**

- Para la autorización de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias, según el artículo 30.a) de la LUA 3/2009, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, pudiendo afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.

El retranqueo a linderos podrá suprimirse cuando exista acuerdo entre los propietarios, y se trate de invernaderos y resto de instalaciones no permanentes.

- Ocupación máxima 20 %. En el caso de que se trate de una afección de parcelas dispersas, el 20 % se aplicará sólo a la superficie de la pequeña parcela en que se ubique la edificación.

Caseta de aperos: Son recintos cubiertos que sirven para almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. También podrán instalarse casetas de pozos. Cumplirán las siguientes condiciones:

- Se establece una parcela mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- Se separarán un mínimo de cinco (5) metros al eje de los caminos y tres (3) metros a cualquier otro lindero.
- La superficie construida no superará los veinte y cinco (25) metros cuadrados.
- La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima visible a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- La construcción se hará con muros de piedra o fábrica revocada y pintada, y cubierta con teja, podrá contar con instalaciones, siempre y cuando los gastos que se deriven de la disposición de servicios corra a cargo de los propietarios de la caseta; no dispondrá de tabiquería interior y únicamente se podrá abrir en ella un hueco con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado, además del correspondiente a la puerta de acceso.

- No se permiten casetas de madera.

- En el caso de este tipo de construcciones no se requiere proyecto técnico pero se deberá presentar una documentación básica que como mínimo contendrá un plano de situación señalando la posición y los retranqueos en caso obligatorio, unos croquis de plantas y alzados con indicación de medidas y acabados, una memoria descriptiva y un presupuesto. Los acabados de estas edificaciones cumplirán con las condiciones estéticas de las zonas donde se encuentren.

**Art. 353.-EDIFICACIONES GANADERAS.**

1.- Para la autorización de actividades e instalaciones ganaderas se cumplirá además de lo establecido en el artículo anterior lo establecido por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón y de ámbito estatal. (Decreto 94/2009, de 26 d mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre instalaciones o actividades ganaderas. Real Decreto 324/2000 BOE 8-III-2000, Real Decreto 3483/2000 que modifica al anterior BOE 12-I-2001, Decreto 200/97 BOA 22-XII-1997).

2.- El Ayuntamiento podrá tomar los acuerdos que la citada normativa prevea relativos a la posible reducción de distancias mínimas a núcleos de población.

**Art.354.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.**

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

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

b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones del pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público y de control de calidad de las aguas,

las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

c) Los edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.

d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural. Por el contrario las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2.- Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

3.- Para la autorización de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, según el artículo 30.1 de la LUA 3/2009, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Tipología edificatoria: Aislada.

- Parcela mínima: No se fija.

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será la mayor de 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.

- Ocupación máxima: 20 %.

Art. 355.-VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

Para la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas:

- Tipología edificatoria: Aislada.

- Número máximos de edificación por parcela: una

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha) netos y unificados. La parcela deberá quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de la misma, o en su defecto, con plantación de arbolado.

- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.

- Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.

- Altura máxima de las edificaciones: será de 7 metros medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta y dos plantas.

- Deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 331 de no formación de núcleo de población.

En caso de emplazarse la edificación en ámbitos de riesgo alto de incendio, (conforme a los planos PI-12 y PI-13) deberá justificarse suficiente y motivadamente, en el documento técnico que sirva de base para el otorgamiento de la licencia urbanística, la no interferencia de la construcción en el entorno, que pueda causar efectos aditivos o sinergias que aumenten el nivel de riesgo.

Art. 356.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

1.- Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o que hayan de emplazarse en el medio rural, según el artículo 31.a) de la LUA 3/2009, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- No se establece parcela mínima a excepción de los usos previstos en el punto 4 del presente artículo.

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 metros, el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.

- Ocupación máxima: 20 % para todos los usos excepto los previstos en el punto 4 del presente artículo.

2.- Las instalaciones de recreo en general, tales como las de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, que, además de las condiciones generales, cumplan los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: con carácter excepcional se permitirán cuando la parcela mínima no sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima de ocupación: en ningún caso podrá superar los 75 m<sup>2</sup>.

- Número de plantas: sólo Planta Baja.

- En ningún caso podrá convertirse en vivienda de carácter permanente.

- Deberán ser declaradas expresamente de interés público por el Ayuntamiento.

- Deberán solicitarse por federaciones o asociaciones deportivas o culturales.

3.- Los usos deportivos al aire libre y los campamentos de turismo:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 m<sup>2</sup> brutos por acampado, con un mínimo de 100 campistas.

- La capacidad máxima de alojamiento será de 1.000 plazas. Esta capacidad viene fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios. Contarán con acceso que permitirá el cruce cómodo de dos vehículos, al menos 4,5 m.

- Deberá preverse una superficie del 15 % de la finca como espacios libres y deportivos.

4.- Las actividades económicas ligadas a la producción de energía eléctrica mediante tecnología solar o eólica deberán ubicarse en una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de la parcela teniendo en cuenta la referencia catastral será del 50 % de la misma y además deberán de cumplir los siguientes aspectos:

- No se podrá hacer implantación de plantas de generación con tecnología solar o eólica a menos de 2.000 metros de núcleos urbanos, suelos urbanizables y núcleos habitados.

- A menos de 1.000 metros de centros de turismo rural

- A menos de 1.500 metros de redes viarias de ámbito nacional, regional o local.

- A menos de 500 metros de montes catalogados de utilidad pública.

- A menos de 1.000 metros de cauces de agua.

- A menos de 500 metros de vías pecuarias.

- No podrá haber menos de 2.000 metros entre dos campos fotovoltaicos y/o eólicos.

- A menos de 2.000 metros de BIC.

- Estas limitaciones no son de aplicación a aquellas instalaciones fotovoltaicas cuya finalidad es la de potenciar el ahorro energético del propio inmueble donde se ubican y/o pueden resultar obligatorias conforme al Código Técnico de la Edificación.

#### Art.357.-RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.

Para la autorización de obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos, según el artículo 31.c) de la LUA 3/2009, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- La parcela mínima de terreno que afecta a la edificación habrá de tener 10.000 m<sup>2</sup> (1Ha) netos y unificados en futuras segregaciones, y la actual en las parcelas existentes.

- Estará condicionada la autorización a que la parcela quede adscrita a la edificación y mantenga su uso agrario en su defecto se mantenga con plantación de arbolado.

- Las obras de renovación podrán suponer un aumento de la superficie construida preexistente, de hasta el 100 % y sin rebasar los 300 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se rehabilite en su totalidad el edificio rural antiguo y se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

- Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros a la superficie que se amplíe, pudiendo mantenerse los del edificio a renovar si son menores. Las ampliaciones realizadas respecto de edificios existentes deberán cumplir siempre la distancia mínima de 5 metros a eje de camino.

- Altura máxima 7 metros y dos plantas para las ampliaciones, para la edificación antigua se mantendrá la existente.

- Cuando se trate de actuaciones en edificaciones, como bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, se permitirá la renovación con cambio de uso respecto al original del edificio, cuando su tamaño lo permita siempre y cuando las construcciones renovadas se destine a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

- Estas obras deberán adecuarse formalmente a la tipología y materiales de las construcciones tradicionales originarias y garantizar las infraestructuras necesarias al uso pretendido.

#### Art. 358.-CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización a base de materiales resistentes como muros de fábrica. Por el contrario, se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se puede edificar con posterioridad.

2.- La altura máxima de la cerca será de 2 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto.

3.- Las vallas, tapias y demás elementos de cierre permanente, artificiales o naturales, 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, salvo en el caso de construcciones existentes (como mases) y esta distancia sea inferior, con lo que se respetará la distancia existente. En el caso de cierre de fincas anexadas a edificaciones existentes y en los mases, se permitirá un retranqueo del vallado menor siguiendo la línea de edificación tomando como referencia la del edificio existente.

4. Queda excluida de las condiciones expresadas en el párrafo anterior la colocación de mojones destinados a delimitar los predios rústicos, siempre que no impidan el paso a ellos.

### TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 4.- NORMAS DE TRAMITACIÓN

##### Art. 359.-TRAMITACIÓN.

1.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales a que se refiere el

Artículo 30.1.a) de la LUA/09, no se exigirá ningún documento especial anexo al proyecto correspondiente al margen de los establecidos por la legislación aplicable.

2.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas a que se refiere el Artículo 30.1.b) de la LUA/09, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la vinculación de las construcciones e instalaciones a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, expedido por la Administración a la que éstas se vinculen.

3.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar a que se refiere el Artículo 30 de la LUA 3/09, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este Artículo, la justificación de que no exista la posibilidad de núcleo de población.

4.- En los tres casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 30 de la LUA/09. La expedición de la licencia corresponde al Ayuntamiento, sin que deba ser sometida la solicitud a información pública ni a informe de la CPU.

5.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural, a las que se refiere el Artículo 31.a) de la LUA 3/09, además de lo establecido en el apartado primero de este Artículo, lo establecido en el Artículo 32 de la LUA 3/2009

6.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social a las que se refiere el Artículo 31.b) y las obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos a los que se refiere el Artículo 31.c) de la L.U.A 3/09, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, se exigirá en su caso a lo establecido en el Artículo 32 de la LUA 3/2009

7.- En los dos casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el Artículo 32 de la LUA 3/2009 que establece la necesidad de informe de la Comisión Provincial de Urbanismo.

8.- Los proyectos para cualquier tipo de construcción, instalación u obra en Suelo no Urbanizable, deberán contener un plano de situación referido al plano PO-1 y sus correspondientes hojas del PGOU a escala 1/10.000, y un plano de emplazamiento con la parcela perfectamente delimitada, con sus linderos, referencia catastral, superficie, acotado de retranqueos de las edificaciones y la superficie ocupada.

9.- La concesión de licencias de obras para la construcción de granjas e industrias se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

10.- En Suelo no Urbanizable Especial, cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, legislación sectorial o planeamiento urbanístico, y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental, según establece el Artículo 33 de la LUA 3/2009. En esta categoría de suelo no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión, sin los informes sectoriales favorables que sean necesarios para cada una de las áreas establecidas.

## TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

### CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Art. 360.-DEFINICIÓN.

1. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio de San Agustín previstos por el Plan General.

2. Los sistemas generales definidos por las Normas del PGOU se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

#### Art.361.-REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1. La regulación particular de cada uno de los usos previstos de los sistemas generales se contienen en el Capítulo II del Título II, Condiciones Particulares de los Usos.

2. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores del suelo urbanizable requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio de la facultad municipal de acometerla, si concurren circunstancias especiales que así lo aconsejen.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas de suelo urbano requerirán previamente a su ejecución la aprobación del correspondiente Plan Especial.

4. Los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización.

#### Art. 362.-TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público; estarán afectos al uso o servicio que determinan las presentes Normas del PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de titularidad pública y uso actual no coincidente con el previsto por las Normas del PGOU para el sistema general afectado, deberán adscribirse a los bienes municipales de dominio público, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su Patrimonio mediante los sistemas de obtención previstos en el ordenamiento urbanístico y según se regulan estas Normas.

4. En los terrenos destinados a sistemas generales no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación de usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación o rehabilitaciones de las edificaciones existentes, pudiéndose autorizar únicamente las obras de conservación precisas de éstas últimas y las obras e instalaciones provisionales a cuya eventual autorización se refiere Art. 27.4 de la LUA, solamente en el caso de que no se hayan iniciado los procedimientos de obtención de dichos suelos.

5. En el caso de terrenos afectos a un sistema general que sea objeto de explotación económica que pueda transformar su naturaleza o topografía, podrá diferirse la transmisión mediante convenio con la propiedad de acuerdo con los planes de explotación estableciendo los plazos para abandono total o progresivo de la actividad, restitución de superficies y transmisión de las mismas.

## TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

### CAPÍTULO 2.- OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

#### Art.363.-OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos clasificados como sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos en el Título Cuarto, Capítulo IV de la LUA.

#### Art. 364.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a las Normas del PGOU estén adscritos a determinada unidad de ejecución, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en la misma unidad.

2. Los propietarios a que se refiere lo anterior formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas, incluyendo en ellos la repercusión de las cesiones a favor de la administración actuante.

#### Art.365.-OBTENCIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda para la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará según lo establecido en ella legislación urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

#### Art.366.-OCUPACIÓN DE TERRENOS DE SISTEMAS GENERALES.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por las Normas del PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

#### Art.367.-EJECUCIÓN MATERIAL.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones de las Normas del PGOU y con base en las siguientes determinaciones.

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en el suelo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.

Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contengan las Normas del PGOU y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma de Interior en suelo urbano.

## TÍTULO VIII.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN NORMATIVO

**Art.368.-PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

1. Es de aplicación la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En el Art. 2 del Título Preliminar de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés se establece que el Patrimonio Cultural Aragonés está integrado por todos los bienes materiales e inmateriales relacionados con la historia y la cultura de Aragón que presenten interés antropológico, antrópico, histórico, artístico, arquitectónico, mobiliario, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico, lingüístico, documental, cinematográfico, bibliográfico o técnico, hayan sido o no descubiertos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo la superficie de las aguas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, este capítulo, tiene por objeto la protección de los edificios, conjuntos y elementos que se detallan en el catálogo y las actuaciones a las que pueden ser sometidos en función del nivel de protección.

**Art. 369.-ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

1. Las determinaciones contenidas en este capítulo serán de aplicación a los edificios y conjuntos urbanos que se incluyen en el catálogo y a las zonas de protección arqueológica y paleontológica.

2. El contenido de este capítulo prevalecerá sobre otra normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

**Art.370.-NIVELES DE PROTECCIÓN**

Los grupos correspondientes a los niveles de protección del catálogo de estas Normas son:

**Grupo primero. Nivel Integral**

Se incluyen en este grado los edificios de elevado valor histórico, arquitectónico o urbanístico. Son edificios que en general han contribuido a la organización de la trama urbana. Puesto que son elementos testimonio de la ciudad, cualquier intervención deberá respetar las anteriores, evitando los mimetismos que creen confusión con otras actuaciones precedentes.

Además de los edificios a los que se considera necesario otorgarles el máximo nivel de protección, este grado incluye los edificios declarados o incoados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Catalogados y Bienes Inventariados en aplicación de la legislación sobre protección del patrimonio y con el alcance de protección en el edificio y su entorno que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

Durante el periodo de vigencia del Plan General se considerará, sin necesidad de modificación expresa de sus determinaciones, que se incorporan a este grado de protección todos aquellos inmuebles sobre los que recaiga declaración o incoación de Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado en aplicación de dicha legislación.

**Grupo segundo. Nivel Estructural**

Pertenecen a este grupo los edificios que sin tener valor monumental tienen un elevado valor tipológico, constructivo o formal como elementos representativos de la escena urbana. Responden en gran parte a edificios relevantes domésticos de titularidad privada.

**Grupo tercero. Nivel Ambiental**

Son aquellos edificios que no tienen especial valor artístico en si mismo pero que conforman la imagen tradicional del casco histórico de San Agustín.

**Grupo cuarto. Áreas de protección arqueológica y paleontológica.**

Son las áreas delimitadas en los planos donde es previsible o ya existen restos arqueológicos o paleontológicos de interés para la realización de posteriores estudios.

Se pretende garantizar en estas zonas la realización cuidadosa y vigilada de excavaciones de manera que no se perjudiquen los posibles restos y hallazgos.

**Art.371.-CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA.**

El régimen establecido en el Título I para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior y composición del edificio.

e) Las obras de rehabilitación y reestructuración no podrán modificar la fachada, salvo cuando se trate de la apertura de huecos de nuevas estancias que precisen iluminación o ventilación, o de la alteración de los mismos por adaptarse a una altura de planta distinta, adecuándose en este caso las soluciones de huecos a la composición y materiales de la fachada original.

f) Las obras de sustitución, ampliación y nueva planta se verán sujetas a las condiciones formales establecidas para la calificación del Casco Consolidado.

#### Art.372.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO PRIMERO. NIVEL INTEGRAL.

1. En este grupo se catalogan los edificios singulares, de elevado valor histórico y artístico. Están incluidos los edificios declarados o incoados como bienes de interés cultural, en aplicación de la legislación sobre protección de patrimonio y con el alcance de protección, en el edificio y su entorno, que se indique en la declaración o incoación correspondiente.

2. Los edificios sobre los cuales, durante el periodo de vigencia del Plan General, recaiga expediente de incoación o declaración de bien de interés cultural se incorporarán a este nivel de protección sin que ello suponga modificación de este documento.

3. La tramitación de licencias para los edificios del grupo primero que estén catalogados como de interés cultural se efectuará según la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

4. Las obras de restauración de los inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes de autenticidad probada.

5. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, teniendo en lo posible a ponerlos en valor.

6. Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación de protección de patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno inmediato de los bienes de interés cultural.

7. También se incluyen los bienes inmuebles, yacimientos y otros elementos inventariados en la Carta Arqueológica de Aragón.

8. Las actuaciones posibles en este grupo se orientarán a la conservación de su estructura y configuración espacial, formal y ornamental de todos sus elementos, por lo que deben mantenerse íntegramente su aspecto exterior y sus elementos arquitectónicos característicos: escudos, huecos, cerramientos, cubierta, patios, escaleras, etc.

#### Art.373.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO SEGUNDO. NIVEL ESTRUCTURAL.

1. Se catalogan en este nivel los edificios que sin ser monumentos poseen alto valor por ser representativos de una determinada época.

2. En general la catalogación, si no se indica en la ficha de cada edificio lo contrario, afecta al edificio completo aunque en algún caso se puede referir a partes aisladas.

3. Las obras permitidas en los edificios catalogados en este grupo son las que siguen a continuación teniendo en cuenta que la actuación prioritaria en este grupo es la rehabilitación.

a) Se prohíbe expresamente la demolición de las edificaciones salvo cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original sin interés arquitectónico o etnográfico.

b) Se admiten los siguientes tipos de obra:

- Obras de restauración.

- Obras de conservación.

- Obras de consolidación.

- Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción como renovación de instalaciones, aislamiento...

- Obras de ampliación. Estas obras deberán aprobarse previamente por la comisión municipal encargada de patrimonio. La ampliación puede consistir en 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.

#### Art.374.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO TERCERO. NIVEL AMBIENTAL.

1. Se incluyen en este grado los edificios que aunque no tienen un valor relevante en si mismo, conforman la imagen significativa y la escena de determinados lugares de la ciudad histórica.

2. Las intervenciones posibles en aquellos edificios catalogados de interés ambiental se regirán por las siguientes condiciones:

a) Se admite la demolición de la edificación exclusivamente en el caso de ruina legal o técnica argumentada previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear.

b) Podrán realizarse, no obstante, obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos a la construcción original y sin valor arquitectónico o etnográfico de consideración.

Se admiten los siguientes tipos de obra:

a) Obras de restauración.

b) Obras de conservación.

c) Obras de consolidación.

d) Obras de acondicionamiento, sin alterar la estructura original y manteniendo las características, estilo y condiciones de la construcción.

e) Obras de rehabilitación.

f) Obras de reestructuración, manteniendo siempre en este caso la estructura arquitectónica y tipológica.

g) Obras de sustitución, solo en el caso de admitirse la demolición. Si se admite la demolición y posterior sustitución del edificio completo la corporación podrá exigir el cumplimiento de unas condiciones que preserven las condiciones ambientales en el entorno del edificio.

Puede darse el caso que la sustitución comprenda todo el edificio salvo la fachada por no encontrarse esta en alguno de los dos supuestos de ruina.

En cualquier caso las obras de sustitución deberán satisfacer las condiciones que regulen su zona.

h) Obras de ampliación, siempre que se mantenga una unidad de criterio compositivo en lo que respecta al tamaño y la proporción de los huecos, la altura de cornisas y los materiales empleados.

3. Podrá modificarse el uso de la edificación atendiéndose a lo dispuesto en las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

4. Las actuaciones en el espacio urbano y las edificaciones colindantes de los edificios catalogados deberán ser respetuosas con éstos, tendiendo en lo posible a ponerlos en valor.

**Art.375.-CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL GRUPO CUARTO. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICO.**

1. A efectos de su protección se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 71 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Cultural Aragonés, en los artículos 40 a 45 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, además de lo regulado a continuación.

2. Las actuaciones posibles en las áreas de protección arqueológica y paleontológica son las destinadas a la protección de este patrimonio que puede aflorar con motivo de la realización de obras de derribo, de excavaciones o de trabajos agrícolas en cualquier lugar del término municipal.

3. El Ayuntamiento solicitará informe del Departamento de Cultura de la D.G.A., si al proyectarse o ejecutarse actuaciones de cualquier tipo en terrenos existen antecedentes o indicios que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos. A la vista del informe, la licencia podrá denegarse o ser condicionada a la adopción de determinadas medidas de protección, o bien modificar sus plazos para acomodarse a las actuaciones arqueológicas que procedan, según establezca el Gobierno de Aragón.

4. Con el mismo objeto y con independencia de lo dispuesto por la legislación en materia de protección del patrimonio cultural para las zonas de protección y de prevención arqueológica, se tendrán en cuenta las siguientes normas específicas de las áreas de protección arqueológica y paleontológica:

a) Actividades arqueológicas y paleontológicas. En todas las intervenciones que se realicen en zonas o áreas donde se conozca o presuma la existencia de restos arqueológicos paleontológicos, tanto en el casco urbano como en el resto del término municipal, se realizarán las actividades arqueológicas o paleontológicas que sean necesarias para su localización, excavación o estudio, de acuerdo con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

b) En particular se considerará que constituye un área susceptible de este tipo de hallazgos el ámbito de la ciudad histórica delimitado en planos.

c) Para la excavación sistemática será preceptivo que el solar se halle vallado.

d) Limitaciones en la edificación. En aquellos casos en que la administración competente acuerde que los restos hallados deban ser conservados in situ, la edificación podrá condicionarse parcialmente (parte del solar, conservación en sótano etc.) o totalmente en casos excepcionales en los que se podrá prohibir totalmente la edificación, sin perjuicio de las compensaciones o indemnizaciones que procedan conforme a la legislación vigente.

e) Podrán modificarse mediante estudios de detalle las condiciones de posición y altura de los edificios para hacer compatible la conservación in situ de los restos.

f) Cuadro-resumen de tipos de obras permitidas

	Tipos de Obras	GRADO I. NIVEL IN- TEGRAL	GRADO II. NIVEL ES- TRUCTURAL	GRADO III. NIVEL AMBIENTAL
Obras en los edificios	RESTAURACIÓN	SI	SI	SI
	CONSERVACIÓN	SI	SI	SI
	CONSOLIDACIÓN	SI	SI	SI
	ACONDICIONAMIENTO	1	SI	SI
	REHABILITACIÓN	2	SI	SI
	REESTRUCTURACIÓN	NO	NO	SI
Obras de demolición	DEMOLICIÓN TOTAL	NO	3	3
	DEMOLICIÓN PARCIAL	4	4	5
Obras de nueva edificación	SUSTITUCIÓN	NO	5	5
	AMPLIACIÓN	6	6	6

1. Sin alterar la estructura original y manteniendo el estilo y condiciones de la construcción.
2. Sin afectar a los elementos morfológicos protegidos.
3. Sólo en caso de ruina legal o técnica.
4. Sólo de cuerpos añadidos a la construcción original y carentes de valor arquitectónico.
5. Sólo en caso de admitirse la demolición.
6. Hasta los límites de aprovechamiento fijados en su zona.

#### TÍTULO IX.- SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

##### CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

##### Art. 376.-INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.

1.-La Administración Urbanística Municipal elaborará cada cuatro años un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la correspondencia entre las previsiones del Plan General y la dimensión real de la actividad urbanística, así como la sostenibilidad ambiental del desarrollo de la actividad de ejecución. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la Hacienda Municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los cuatro próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las Administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente.

3.- El mencionado informe deberá contener como mínimo un análisis de las siguientes cuestiones:

a) Necesidad de elaboración por parte del Ayuntamiento del planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan General para conseguir los objetivos marcados por éste.

b) Grado de cumplimiento en la adquisición de suelo previsto y en la ejecución de obras de urbanización y servicios establecidos en el Plan General.

c) Impacto de nuevas implantaciones en suelo no urbanizable.

d) Prioridades futuras en la ejecución de dotaciones y equipamiento en relación con la evolución real del desarrollo urbanístico.

e) Evaluación general de la conformación del modelo territorial propuesto.

4.- Este informe de seguimiento podrá ser utilizado por el Ayuntamiento como Estudio Justificativo para el inicio de la tramitación de modificaciones y revisiones del Plan General, sirviendo además de criterio para el ajuste de la programación de las actuaciones integradas no desarrolladas, incluso de la oportunidad de incorporación al proceso urbanístico de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado.

##### ANEXO T.1. PONDERACIÓN DE LOS DIFERENTES USOS LUCRATIVOS

Por lo que se refiere a la ponderación de usos, intensidades y tipología edificatorias de las diferentes zonas de aprovechamiento lucrativo, según se establece en la legislación urbanística vigente, el plan general de ordenación urbana establecerá justificadamente un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a sus respectivos valores de repercusión de suelo urbanizado determinado sobre la base de un estudio de mercado.

Debido a la existencia de diversos núcleos urbanos, así como la dinámica urbanística de cada uno de ellos, se considera oportuno establecer dos coeficientes de homogeneización. El primero de ellos tendrá en cuenta los diferentes usos y tipologías edificatorias definidas en el término municipal, y el segundo de ellos, es un factor de corrección en función de la localización.

En función de los distintos usos y tipologías previsibles en el municipio tendríamos:

ZONIFICACIÓN	COEF. HOMOGENEIZACIÓN 1
Casco Urbano	1,0
Extensión Casco	1,2
Mas de Pastores	1,4
Ampliación Mas de Pastores	1,4

En función de la localización tendríamos:

ZONIFICACIÓN	COEF. HOMOGENEIZACIÓN 2
Núcleo San Agustín	1,00
Núcleo Mas de Pastores y Mases	0,70

Teruel, a 14 de julio de 2023.- La Secretaria del Consejo Provincial de Teruel, Ruth Cárdenas Carpi.

---

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**

---

Núm. 2023-3171

BERGE

Convocatoria y pliego de Condiciones que habrá de regir el Concurso tramitado por el Ayuntamiento de BERGE, por procedimiento abierto, para adjudicar el arrendamiento del Bar Restaurante y Hostal municipal, conforme a los siguientes datos:

1. Entidad adjudicadora:
  - a) Organismo: AYUNTAMIENTO DE BERGE
  - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría
  - c) Obtención de documentación e información:  
AYUNTAMIENTO DE BERGE  
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO 1 BERGE  
978849001-660673103  
aytoberge@gmail.com
2. Objeto del contrato.
  - a) Tipo. Contrato de arrendamiento
  - b) Descripción del objeto. Arrendamiento de las Instalaciones del Bar Restaurante y Hostal.
3. Tramitación y procedimiento.
  - a) Tramitación: Ordinaria
  - b) Procedimiento: Abierto
  - c) Criterios de adjudicación: Los especificados en los pliegos.
4. Importe del arrendamiento de las instalaciones: 500,00 euros (IVA EXCLUIDO) y el 100% de los suministros
5. Presentación de ofertas:
  - a) Fecha límite de presentación. 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio en el BOTE.
  - b) Lugar de presentación: AYUNTAMIENTO DE BERGE
6. Apertura de ofertas:  
El tercer día hábil siguiente a la finalización del plazo para presentar las proposiciones.

Núm. 2023-3197

OLBA

Aprobado definitivamente el expediente de modificación de crédito nº2/2023 en la modalidad de suplemento de crédito financiado mediante una operación de crédito, lo que se publica a los efectos del artículo 169.1, por