

SECCIÓN QUINTA

Núm. 3784

CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 7 de marzo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo respecto a la delimitación de suelo urbano de Campillo de Aragón:

«Primero. — Dar por cumplidos los reparos contenidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 3 de mayo de 2024, respecto de la delimitación de suelo urbano de Campillo de Aragón.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Campillo de Aragón.

Tercero. — Publicar el presente acuerdo, en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón* y publicar las ordenanzas urbanísticas».

Al efecto, se da publicidad a las ordenanzas urbanísticas de la delimitación de suelo urbano de Campillo de Aragón aprobadas, en cumplimiento del artículo 80 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; la disposición adicional quinta de la citada norma, y el artículo 18 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón.

Zaragoza, a 19 de mayo de 2025. — El secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Alejandro Rodrigo Rubio.

ANEXO

**ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DE CAMPILLO DE ARAGÓN**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

OBJETO Y CONTENIDO

Artículo 1. Objeto y contenido.

Esta delimitación de suelo urbano tiene por objeto la identificación perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano según lo establecido en la legislación vigente.

Su contenido describe las exigencias físicas que se establecen y cuantifican posteriormente en cuatro zonas de ordenación propuestas (Ordenanzas CT y AC, Residenciales, Ordenanza EQ de Equipamientos, y Ordenanza ZV de Espacios Libres de Uso Público), que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

CAPÍTULO 2

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 2. Ámbito de aplicación.

Son de aplicación a los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano, es decir, aquellos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose como tales los descritos en el artículo 12 a) de esta Ley y aquellas parcelas incluidas que pueden contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones del artículo 12 b) de la misma ley.

CAPÍTULO 3

VIGENCIA

Art. 3. Vigencia.

La vigencia de la presente DSU es indefinida, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se efectúen a través de los procedimientos legalmente previstos.

CAPÍTULO 4

EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LA DSU

Art. 4. Efectos de la aprobación de la DSU.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 79 a 80 del TRLUA, los efectos de la DSU son los siguientes:

OBLIGATORIEDAD: Los particulares, al igual que las administraciones públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los planos, normas y ordenanzas urbanísticas de la presente DSU.

EJECUTIVIDAD: Esta DSU será inmediatamente ejecutiva, una vez publicada en el BOPZ la aprobación definitiva del texto íntegro de las normas que lo contengan.

En cuanto a los edificios fuera de ordenación, dado que la presente DSU no es un instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 82 del TRLUA.

Art. 5. Incidencia de la DSU sobre las edificaciones existentes.

Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de esta delimitación de suelo quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren.

En edificios e instalaciones que se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de Ordenanza en cuanto a los usos, pero en cuanto a la edificación

sobrepasan el número de alturas y/o el fondo máximo o la ocupación máxima permitida por Ordenanza, en estos casos será posible cualquier actuación reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como título habilitante.

No se permitirán obras de reforma, consolidación estructural y rehabilitación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

CAPÍTULO 5

MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO

Art. 6. *Marco jurídico urbanístico.*

La redacción de la presente delimitación de suelo urbano se ha realizado dentro del marco jurídico urbanístico establecido por:

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- 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 (TRLUA).
- Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.
- Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueban la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Orden DRS/1823/2017, de 19 de septiembre (Circular sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas).
- Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural de Aragón.

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

NORMAS SUBSIDIARIAS:

- Normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza, aprobadas por acuerdo de la Diputación General de Aragón de 19 de febrero de 1991, publicándose por Orden del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes el 12 de abril de 1991, y corrección de errores de la Orden de 12 de abril de 1991, del Departamento de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, por la que se da publicidad al acuerdo de aprobación definitiva de las normas subsidiarias complementarias de ámbito provincial de Zaragoza.

NORMATIVA SECTORIAL:

Patrimonio.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.



Protección de las aguas.

• Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y su modificación por Real Decreto 4/2007, de 13 de abril, así como por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus modificaciones posteriores, el Reglamento de Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

• Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.

Carreteras.

• Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

• Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

Legislación ambiental.

• Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

• Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

• Decreto legislativo 1/2015 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Aragón.

• Decreto legislativo 1/2017, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

• Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

• Orden DRS/1823/2017, de 19 de septiembre, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Protección del medio ambiente urbano y natural.

—Residuos sólidos y gaseosos.

• Decreto 72/1998, de 31 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y sus posteriores revisiones.

• Real Decreto legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

—Vertidos aguas residuales.

• Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

• Decreto 38/2004 (en especial los arts. 5.1 y 24), de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales a las Redes Municipales de Alcantarillado.

• Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón.

• Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, PASD, en especial lo dispuesto en los apartados 8.5 y 14 del mismo.

TÍTULO II

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 7. Regulación de los usos.

La DSU regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través del uso característico establecido para cada Ordenanza y de las condiciones de uso asociadas al mismo.



Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como uso mayoritario, uso compatible o uso prohibido.

USO GLOBAL.

Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbana que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos.

USO PORMENORIZADO.

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

USO MAYORITARIO.

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

USO COMPATIBLE.

Es aquel que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación pueda obligar a una cierta restricción de la intensidad relativa del mismo respecto del uso predominante.

USO PROHIBIDO.

Es aquel incompatible con el uso característico y que debe quedar excluido del ámbito de que se trate.

USO PREEXISTENTE.

Es el uso materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.

Art. 8. Estándares funcionales.

Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supralocal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan en los apartados siguientes.

Art. 9. Tipos de usos globales del suelo.

A continuación, se establecen cuatro clases de usos globales en suelo urbano, cada uno de los cuales se subdivide en un número variable de usos pormenorizados:

1. RESIDENCIAL.

- A) Unifamiliar.
- B) Colectivo.
- C) Turístico.
- D) Protegido.

2. Terciario.

- A) Comercial.
- B) Hotelero.
- C) Oficinas.
- D) Recreativo.

3. INDUSTRIAL.

- A) Productivo y almacenaje.
- B) Logístico.
- C) Nave agrícola.

4. DOTACIONAL.

- A) Infraestructuras.
- B) Servicios urbanos.
- C) Espacios libres y zonas verdes.
- D) Equipamientos:

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

A continuación, se establece la regulación de los usos globales y pormenorizados correspondientes a cada uno de los usos predominantes asignados por la DSU a cada manzana o zona de la misma del suelo urbano.

Art. 10. *Uso global residencial.*

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

CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL USO RESIDENCIAL.

A. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR: Es el uso que está conformado por una vivienda o agrupación de viviendas destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. COLECTIVO: Aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

C. TURÍSTICO: Aquel que se conforma por viviendas, que no son vivienda habitual y que se conforma en urbanizaciones turísticas o de segunda residencia.

D. PROTEGIDO: Aquel que se conforma por viviendas, sometidas a un régimen de protección pública calificado como tal por la Administración de la comunidad autónoma.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL.

I. DIMENSION MÍNIMA.

Toda vivienda se compondrá de comedor, dormitorio, cocina, cuarto de aseo completo y armario ropero empotrado o zona de almacenaje, y no podrá tener una superficie útil inferior a 50 metros cuadrados.

II. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

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

- Cocina: 5 metros cuadrados.
- Salón-comedor: 15 metros cuadrados en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 metros cuadrados en vivienda de tres o más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 metros cuadrados el individual y 10 metros cuadrados el doble, de superficie útil, sin armarios.
- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 metros cuadrados.
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 metros cuadrados.
- El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 metros, pudiéndose producir estrechamientos no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos no inferiores a setenta (70) centímetros.

La altura libre mínima de una vivienda o apartamento de nueva construcción será de 2,50 metros, admitiéndose hasta un 15% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,20 metros, únicamente en estancias no vivideras (pasillos, aseos, trasteros, etc.).

Cuando se trate de estancias en la planta bajo-cubierta, se admitirá además hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,20 y 2,10 metros.

III. PLANTA BAJO CUBIERTA.

La superficie computable del espacio bajo cubierta destinada a uso residencial no podrá exceder de un 40% de la superficie total de la última planta y deberá estar registralmente vinculada a la planta inferior.

IV. SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y OBLIGATORIEDAD DE VIVIENDA EXTERIOR.

No se permiten viviendas situadas en planta sótano.

No se permiten viviendas interiores. A estos efectos, al menos la sala de estar debe abrir huecos a:



—Calle, plaza o espacio libre público.

—A un patio de parcela de carácter privado en el que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a la altura del paramento más alto que limite el patio y siempre mayor de 3 metros.

V. OTRAS CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN Y ACCESIBILIDAD.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina, excepto en el caso de viviendas de un solo dormitorio.

En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

Art. 11. *Uso global terciario.*

Comprende las actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios.

CONDICIONES GENERALES DEL USO TERCIARIO.

Se cumplirá toda la normativa y legislación sectorial que sea de aplicación dada la naturaleza y el uso de la instalación.

La dotación mínima de aseos será:

- Si la superficie del local es inferior a 100 metros cuadrados, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
- Si la superficie del local es superior a 100 metros cuadrados e inferior a 300 metros cuadrados, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie del local es superior a 300 metros cuadrados, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 metros cuadrados o fracción.
- En los casos de los apartados 2 y 3, estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL USO TERCIARIO.

A. Comercial:

Es el uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor o prestación de servicios a particulares.

I. *CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO COMERCIAL.*

- Deberán tener acceso directo desde un espacio público y con accesos independientes a otros usos compatibles que puedan existir en el mismo edificio.
- Se permite la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, de forma no segregable de la planta baja. La planta sótano no será de acceso público, solamente para almacenaje vinculado al uso comercial.
- La altura mínima de las plantas destinadas a este uso será de 2,70 metros.

B. Hotelero:

Este uso comprende las actividades terciarias destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se regula según la normativa vigente en esta materia.

C. Oficinas:

Uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a empresas como a los particulares. Se clasifica en las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Oficinas con servicio de atención al público asimilable al uso comercial como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares.
- Categoría 2.^a: Despachos profesionales y oficinas sin atención al público.

D. Recreativo:

Uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.



Se clasifica en las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a: Sin espectáculo.
- Categoría 2.^a: Con espectáculo.

I. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las del uso comercial. Se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, la Ley 11/2005, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Aragón, y la Ley 7/2011, de modificación de la misma, así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

Art. 12. *Uso global industrial.*

Este uso comprende las actividades destinadas a almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación con la actividad a desarrollar, así como las de la presente normativa, y, en particular, a la legislación autonómica en materia ambiental.

- Las aguas residuales cumplirán las condiciones de vertidos de aguas residuales, según la normativa vigente.

- Las actividades industriales contarán con las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

- Deberán contar con una superficie mínima de 4 metros cuadrados y 20 metros cúbicos de volumen por trabajador.

- La superficie de huecos será superior a 1/8 de la superficie de estancia; en caso contrario, deberán de aportar un estudio lumínico (proyecto de iluminación) debidamente justificado.

- Contará con aseos independientes para los dos sexos, con al menos un lavabo, un inodoro y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez o por cada 1.000 metros cuadrados o fracción superior a 500 metros cuadrados.

CLASIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL USO INDUSTRIAL.

A. **Productivo y almacenaje:** Comprende las actividades de producción propiamente dichas que sean compatibles con el uso residencial, el depósito guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo, excepto productos agropecuarios y maquinaria agrícola.

Las actividades de producción y almacenaje serán actividades «limpias» que no generen ruidos, olores ni vertidos peligrosos o molestos para los colindantes y se distinguen dos categorías:

- Categoría 1.^a: Pequeñas industrias, almacenes no agropecuarios ni agrícolas o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

- Categoría 2.^a: Pequeñas industrias, almacenes no agropecuarios ni agrícolas o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de colocar en edificio exclusivo, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria ni nociva, ni peligrosa.

Se deberán adoptar las necesarias medidas de aislamiento acústico y cumplir la legislación sectorial aplicable, según los valores máximos de intensidad de la tabla siguiente:

CATEGORÍA	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO SOLO PLANTA BAJA	EDIFICIO EXCLUSIVO
1. ^a	A	0,05	0,10
	B	10	60

CATEGORÍA	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO SOLO PLANTA BAJA	EDIFICIO EXCLUSIVO
2. ^a	A	0,075	0,10
	B	10	90

A: kW/m². Densidad de potencia máxima instalada.

B: Potencia mecánica máxima instalada (kW).

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

C. Nave agrícola: Comprendiendo los espacios y edificaciones destinadas a almacenar productos agropecuarios y maquinaria agrícola.

Art. 13. *Uso global dotacional.*

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

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL USO DOTACIONAL.

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

Con carácter general, este uso tendrá la consideración de uso compatible sin limitaciones respecto a cualquier uso mayoritario, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial específica, siempre que se garanticen las necesarias condiciones de seguridad, ornato y en ningún caso supongan peligro o molestias para los vecinos.

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

c) Espacios libres y zonas verdes: Este uso comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales, y áreas de juego.

d) Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la satisfacción de necesidades personales o colectivas de los ciudadanos en el ámbito intelectual, asistencial o administrativo.

Incluye las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a docente: Es el uso que corresponde actividades que se destinen a la formación intelectual escolar, universitaria y académica de las personas.

- Categoría 2.^a social: Es el uso que corresponde a aquellas actividades destinadas a la prestación de servicios culturales, religiosos, sanitarios, y asistenciales.

- Categoría 3.^a deportiva: Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

- Categoría 4.^a polivalente: Aquel uso que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO PORMENORIZADO DOTACIONAL.

Se cumplirá toda la normativa y legislación sectorial que sea de aplicación dada la naturaleza y el uso de la instalación, en particular las actividades y construcciones destinadas al uso de espectáculos. Cumplirán las condiciones que determina la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y la Ley 7/2011, de 10 de marzo, de modificación de la Ley 11/2005, así como

todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

- La dotación mínima de aseos será:

—Si la superficie del local es inferior a 100 metros cuadrados, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

—Si la superficie del local es superior a 100 metros cuadrados e inferior a 300 metros cuadrados, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

—Si la superficie del local es superior a 300 metros cuadrados, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 metros cuadrados o fracción.

—En los casos de los apartados 2 y 3, estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

- La altura libre mínima de planta será de doscientos setenta centímetros (2,70 metros) para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, para los que será de trescientos cincuenta centímetros (3,50 metros).

- Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos. Excepcionalmente, en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente delimitación de suelo urbano, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela.

TÍTULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 14. Términos de las condiciones generales de la edificación.

Art. 14.1. DEFINICIONES DE LAS PARCELAS.

Art. 14.1.1. PARCELA.

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

Art. 14.1.2. SOLAR.

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

Según establece el artículo 14 de la TRLUA, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones y normas técnicas establecidas por el instrumento urbanístico, o en todo caso, que dispongan de los servicios urbanísticos básicos señalados por el artículo 12 a) de la TRLUA, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, alumbrado y confronten con una vía pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

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

Art. 14.1.3. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se pueda autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por la DSU. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.



Art. 14.1.4. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de Ordenanza, que determina la dimensión crítica mínima en parcelaciones.

Art. 14.1.5. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN CONTINUO.

Se entiende por frente máximo de edificación continuo la longitud definida como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen. Esta dimensión crítica será la media de las longitudes de las fachadas existentes en un tramo de calle consolidado por alineación a vial.

A estos efectos no se admitirán frentes máximos de edificación continuos cuya longitud de fachada sea superior a un 20% de la dimensión crítica. En este caso, las edificaciones deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones de composición, desniveles de cubierta, etc., sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño al de la media de las existentes en el entorno.

En la línea de fachada, las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Art. 14.1.6. LINDEROS O LINDES.

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras. Según su localización relativa respecto a la o las vías públicas que sirven de acceso a la parcela. Se clasifican en:

- Lindero frontal o frente de parcela: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la o las vías públicas. En parcelas con frente a dos o más calles, tendrán la condición de lindero frontal todos aquellos que separan la propiedad de las calles o espacios libres públicos.
- Lindero posterior: Linde o lindes opuestas al lindero frontal. En parcelas de esquina, se considera lindero posterior el que no sea contiguo con el lindero frontal. En caso de ser contiguo se considera lindero lateral.
- Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto de los predios colindantes.

Art. 14.1.7. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN.

Se establece a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes».

Art. 14.1.8. ALINEACIÓN Y ALINEACIÓN OFICIAL.

Alineación es la línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.

Alineación oficial es la alineación establecida por el instrumento urbanístico de referencia que separa las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres públicos.

Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

La presente delimitación de suelo urbano establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en el plano PO.1, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. Las nuevas alineaciones se representan gráficamente en línea discontinua.

En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, modificación o nueva alineación, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada. Esta dimensión numérica prevalece sobre la medición directa en el plano.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la alineación oficial.



Art. 14.1.9. ALINEACIÓN EN PLANTA BAJA.

Es la línea establecida por el instrumento urbanístico de referencia que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas o espacios públicos de las parcelas destinadas a otros usos exclusivamente en planta baja y semisótano. En plantas por encima de la baja se tendrá en cuenta a todos los efectos la alineación oficial marcada en los planos de ordenación.

Art. 14.1.10. RASANTES OFICIALES.

Es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Las rasantes actuales, si la DSU no señalara otras y en tanto no se redacten otros instrumentos de ordenación urbanística que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

Art. 14.1.11. RASANTE.

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

Art. 14.1.12. FONDO DE PARCELA.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Art. 14.1.13. ANCHO DE VÍA.

Es la distancia más corta entre alineaciones que delimitan la anchura de un viario.

Art. 14.1.14. SUPERFICIE BRUTA Y SUPERFICIE NETA.

- Superficie bruta es la superficie completa de una parcela resultante de su medición real mediante levantamiento topográfico.
- Superficie neta, es la superficie de la parcela resultante de deducir la superficie bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.

Art. 14.2. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 14.2.1. PLANO DE FACHADA.

Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los aleros ni cuerpos salientes en fachada.

Art. 14.2.2. LÍNEA DE FACHADA.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la Ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Art. 14.2.3. LÍNEA DE CORNISA.

Es la intersección que forma el plano de fachada de la edificación con el plano inferior del último forjado o tablero-horizontal o inclinado correspondiente al faldón de cubierta.

Art. 14.2.4. MEDIANERA.

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces o retranqueos.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas. Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.



Art. 14.2.5. RETRANQUEO.

Es la separación mínima de las líneas de edificación, en cualquiera de sus plantas a los linderos de la parcela. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos frontales a frente de parcela, retranqueos posteriores a testero y retranqueos laterales. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del plano de fachada. El terreno correspondiente al retranqueo debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas.
- Escalones y rampas de acceso a la planta baja de la edificación.
- Aleros de cubierta, ocupando un máximo de 60 centímetros en el área de retranqueo.

Art. 14.2.6. EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Art. 14.3. OCUPACIÓN.

Art. 14.3.1. ÁREA DE MOVIMIENTO.

El área de movimiento está formada por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que se proyectan deberán inscribirse por completo. Las líneas perimetrales que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de Ordenanza.

Art. 14.3.2. FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE.

Es la dimensión lineal máxima, en metros, que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio medida perpendicularmente en cada punto a la alineación de vial o la de plano de fachada en el caso de existir retranqueo frontal. Su valor se establece para cada Ordenanza. Cuando el solar diese frente a dos calles en lados opuestos el fondo se medirá desde cada uno de los linderos frontales, debiendo respetar en cualquier caso las condiciones de patios. En la planta baja, sótanos o semisótanos podrá ocuparse la totalidad del fondo de la parcela.

Art. 14.3.3. OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la parcela. Dicho límite viene determinado en cada Ordenanza por todos o por alguno de los siguientes parámetros:

- La alineación oficial exterior, las condiciones de patios y el fondo edificable cuando se fije.
- Por un porcentaje de ocupación respecto a la superficie total del solar edificable.
- Por los retranqueos a linderos y/o por la separación entre edificaciones, en su caso.

Art. 14.3.4. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, sin incluir los aleros de cubierta ni los cuerpos o elementos salientes.

Art. 14.3.5. SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.



Art. 14.4. *DEFINICIONES SOBRE EL VOLUMEN Y LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.*

Art. 14.4.1. COTA DE REFERENCIA O DE ORIGEN (CR) Y PLANO DE RASANTE.

Es la cota que se define como origen de la medición de alturas de la edificación. La determinación de la cota de referencia o de origen (CR) en el que se medirá la altura (en metros) de un edificio estará situada en la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente.

En el caso de que la edificación se encuentre retranqueada de la alineación, la referencia para medición de alturas será el plano de rasante, siendo este un plano horizontal situado en la medida de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

Art. 14.4.2. ALTURA DE CORNISA.

Es la distancia vertical entre la cota de referencia o de origen (CR) o el plano de rasante, hasta la línea de cornisa definida en el epígrafe 1.2.3.

La altura de cornisa máxima permitida debe respetarse en todo el perímetro libre de la edificación, incluso en fachadas interiores a patios de edificación o patios de manzana.

En edificación sin retranqueos (ver figura 1), la medición de la altura se hará en la línea de fachada y del siguiente modo:

1. En edificios con frente a una sola vía:

a) Si la diferencia entre los dos puntos de mayor y menor cota de la rasante oficial es menor de 2,00 metros, la cota de referencia estará en punto de cota media en relación con las dos cotas extremas anteriores.

b) Si la rasante es tal que la diferencia de niveles entre los dos puntos de mayor y menor cota es mayor de 2,00 metros, se dividirá la línea de fachada en un número de tramos tal que, en cada uno de estos tramos el desnivel de cota no supere 2,00 metros. Cada tramo de línea de fachada así definido será independiente a los efectos de la medición y fijación de la cota de referencia y de la altura máxima del edificio.

c) Aun en el caso de existir un fuerte desnivel topográfico, en ningún punto la altura del alero superará en más de 1,00 metro la altura máxima permitida por la Ordenanza correspondiente.

2. En edificios con frente a dos o más vías públicas que no formen esquina o chaflán:

Se regulará la medición de la altura máxima en cada frente de vía como si se tratara de edificios independientes, según el procedimiento definido en el apartado 2.1 anterior. La altura máxima correspondiente a cada fachada podrá mantenerse en un fondo máximo equidistante entre cada dos fachadas opuestas, pudiendo mantenerse la mayor de ella hasta una longitud del 60% de dicho fondo exclusivamente si fuera necesario para alojar la caja de la escalera.

3. En edificios con frente a dos o más vías públicas que formen esquina o chaflán:

Las alturas máximas se determinarán en cada frente como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a las rasantes respectivas y aplicando los criterios señalados en el apartado 2.1.

Para cada dos fachadas confluyentes en esquina o chaflán, se permite aplicar la altura máxima mayor en una longitud máxima de 4,00 metros de la otra fachada. En ningún caso se admitirá que, como consecuencia de la aplicación de este criterio, se produzca un aumento de más de una planta con respecto al número máximo de plantas que establece la Ordenanza.

Si este caso afectase a tres fachadas a distintas calles, a cada par de fachadas confluyentes se le aplicará la regla de la altura máxima de ese par.

Art. 14.4.3. ALTURA DEL EDIFICIO EN NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta bajo-cubierta.

BOFORN

Art. 14.4.4. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de esta DSU, se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA.

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de la rasante y la cara superior del forjado de suelo no excede de 1,00 metro, medida en el punto de medición de alturas según el artículo 1.4.2. La planta baja no podrá exceder en ningún punto de 1,40 entre el nivel de la rasante y la cara superior del forjado de suelo. En planta baja se permiten, con carácter general, todos los usos establecidos por la Ordenanza correspondiente.

II. PLANTA DE PISO:

Son cada una de las plantas situadas por encima de la planta de planta baja.

III. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se define como sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de la rasante.

El semisótano es la planta de la edificación, situada debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de la rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja en el punto anterior.

Los usos en sótano o semisótano no podrán disponer de habitaciones o locales viveros, destinándose exclusivamente a almacén, instalaciones, garaje y aseos.

IV. PLANTA BAJO-CUBIERTA.

Es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. Se permiten con carácter general, los mismos usos que en plantas de piso, regulados en la Ordenanza correspondiente.

En la planta bajo-cubierta destinada a vivienda, debe estar registralmente vinculada a la planta inferior, sin que pueda formar una vivienda independiente. Las condiciones de altura libre mínima se regulan en el epígrafe de condiciones de habitabilidad del uso residencial.

El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria, por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta o la línea virtual en caso de que no se cierre con techo plano esta planta.

Art. 14.4.5. ALTURA DE PLANTA.

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

Art. 14.4.6. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo de la misma planta, o el falso techo si lo hubiese y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de Ordenanza o de uso, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

I. PLANTA BAJA.

- Mínimo: 2,50 metros/2,70 metros.
- Máximo 4,50 metros.

La altura de la planta baja no será inferior a 2,70 metros en el caso de usos comerciales, oficinas, equipamientos comunitarios, industria, talleres y almacenes.

En todos los casos será de obligado cumplimiento la normativa sectorial que regule las alturas libres mínimas de los locales destinados a usos y actividades clasificados como públicos y, en particular, la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y la Ley 7/2011, de 10 de marzo, de modificación de la Ley 11/2005.



II. PLANTA DE PISO:

- Mínimo: 2,50 metros.

III. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

- Mínimo: 2,20 metros.

Art. 14.4.7. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado. Las cubiertas serán siempre inclinadas con las siguientes características:

- La pendiente de los faldones de cubierta estará comprendida entre el 30% (17.º) y el 58% (30.º).

- Los faldones serán continuos, sin resaltos, de inclinación uniforme y se dispondrán de modo que las líneas de cumbrera sean paralelas a las fachadas exteriores, quedando prohibido cualquier retranqueo o alteración volumétrica, a excepción de chimeneas reguladas en la presente normativa.

Por encima de los faldones de cubierta se permiten huecos de iluminación, antenas y chimeneas-otro tipo de instalaciones generales del edificio, podrán situarse por encima de la altura habitable, pero en ningún caso sobrepasarán la altura visible del edificio. En los faldones de cubierta podrán situarse paneles de captación de energía solar y fotovoltaica.

Sin perjuicio de mayores limitaciones por condiciones estéticas en la Ordenanza de casco tradicional, los acabados de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica curva o mixta en coloración ocre, admitiéndose asimismo la teja de hormigón en la misma coloración. Excepcionalmente, en las naves agrícolas se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

En la Ordenanza CT, el forjado de cubierta podrá arrancar a una altura máxima respecto del forjado de la última planta de 1,60 metros. En ese espacio podrán abrirse huecos de ventanas que continúen con el eje vertical de las plantas inferiores. En el resto de las ordenanzas, el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiéndose elevar este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura supletoria. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta o la línea virtual en el caso que no se cierre con techo plano esta planta.

Art. 14.4.8. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta. Esta dimensión no podrá exceder de 3,00 metros.

Art. 14.4.9. CUERPOS VOLADOS CERRADOS, MIRADORES Y BALCONES.

Se denominan cuerpos cerrados a los elementos cerrados habitables que en plantas altas rebasan la línea de fachada de una edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela. Los miradores son cuerpos volados cerrados cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación que rebasan la línea de fachada de una edificación. Disponen tan solo de elementos seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Los cuerpos volados quedan regulados en las condiciones generales estéticas y en las ordenanzas particulares.

Art. 14.5. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Art. 14.5.1. SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables resultante de la suma de las superficies edificadas que se establece como computables, teniendo en cuenta los siguientes criterios:



I. No computarán como superficie edificable:

A. Los sótanos y semisótanos, si bien deberán respetar los retranqueos de la edificación sobre rasante.

B. Los espacios bajo cubierta con altura libre inferior a 1,20 metros.

C. Vuelos abiertos (balcones).

D. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

II. Computarán como superficie edificable:

A. Las entreplantas al 100% de su superficie.

B. La edificación secundaria al 100% de su superficie.

C. Los soportales y pasajes.

D. Los espacios bajo cubierta, destinados a usos habitables.

E. Terrazas salientes y los porches computarán al 50% de su superficie.

F. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

G. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

Art. 14.5.2. EDIFICABILIDAD.

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

Art. 14.5.3. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA Y NETA.

El índice de edificabilidad bruta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo, aplicable sobre la parcela.

El índice de edificabilidad neta indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso, expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo aplicable sobre la superficie neta de parcela.

Art. 14.6. PATIOS.

Art. 14.6.1. PATIOS CERRADOS.

Son aquellos limitados en todos sus lados por paramentos verticales de la edificación.

Las dimensiones de los patios cerrados deben cumplir las limitaciones establecidas por el CTE, y al menos, en función de los huecos que abran a ellos las luces rectas de los locales serán como mínimo:

—3,00 metros en el caso de abrir huecos de baños o aseos, cocinas, escaleras u otras habitaciones no vivideras.

—1/3 de la altura del paramento más alto que limite el patio si, además de los huecos anteriores abren huecos de otras habitaciones vivideras.

El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura, sin que pueda reducirse con galerías, terrazas, voladizos ni salientes de ningún tipo.

La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de 3,00 metros de diámetro, como mínimo.

Cada uno de los patios situados entre medianerías de dos edificios colindantes cumplirán las condiciones anteriores respecto al lindero medianero, excepto si lo hacen mancomunadamente, en cuyo caso las distancias se medirán respecto al plano de fachada interior del otro edificio. Para ello, deberán realizarse las escrituras públicas constitutivas del derecho real sobre ambas fincas, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y se presentarán en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

Art. 14.6.2. CUBIERTA Y ACCESOS EN PATIOS.

La solución de cubierta de patio deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las estancias cuyos huecos abran a él.

Todos los patios deberán tener acceso que permita su mantenimiento y limpieza.



Art. 14.7. *SEGURIDAD, ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.*

En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro. Deberán cumplirse las determinaciones del CTE DB-SI o normativa vigente relativa a Condiciones de Protección contra Incendios y del CTE DB-SUA, como documento normativo de la seguridad de utilización y accesibilidad.

Art. 14.7.1. *ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.*

El acceso a las edificaciones y locales podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado de la misma propiedad. En este último caso, dicho espacio libre privado deberá ser colindante directamente con un viario público o con un espacio libre público y tener, en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes en una longitud mínima de tres metros y con accesibilidad entre los dos planos mediante rampa de pendiente según regulación del CTE.

En suelo urbano no se autoriza la creación de nuevas servidumbres de paso a través de otras parcelas privadas, siendo obligatorio que cada parcela cuente con acceso directo a calle o espacio libre público.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la normativa vigente.

Art. 14.8. *CERRAMIENTOS.*

Art. 14.8.1. *CERRAMIENTOS PROVISIONALES.*

El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren provisionalmente los solares no edificados, así como otras propiedades no edificadas o con edificación deficiente, aunque no tengan la calificación de solar. El cerramiento se realizará con cercado provisional de 2,00 metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento de ladrillo para revestir o de bloque de hormigón en su color gris deberá ser enfoscado y pintado de forma que armonice con el entorno.

El cerramiento provisional deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la ampliación y/o la apertura de nuevas vías, el Ayuntamiento podrá exigirlo a los propietarios que tendrán la obligación de efectuarlo, en las nuevas alineaciones en el plazo de tres meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento provisional de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de tres meses, contados a partir de la fecha de ejecución del derribo.

Art. 14.8.2. *CERRAMIENTOS DEFINITIVOS.*

Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir, las siguientes condiciones:

- Los linderos a vía pública o espacio libre de uso y dominio público tendrán un cerramiento macizo de 0,50 metros de altura mínima y de 1,00 metro de altura máxima, medido sobre cada punto de la rasante del terreno, que deberá acabarse exteriormente armonizando con las fachadas. Por encima de esta altura podrá elevarse un metro más con elementos diáfanos y/o vegetales. Los linderos entre parcelas podrán tener un cerramiento macizo de 2,50 metros de altura máxima medido desde la parcela con menor cota.

- Es obligatorio disponer sistemas de protección, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc., en pozos, depósitos y conducciones abiertas, con dimensiones, resistencia y sistema de cierre tales que impidan el acceso de personal no autorizado.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES GENERALES HABITABILIDAD

Art. 15. *Condiciones generales de habitabilidad.*

Art. 15.1. *CONDICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES.*

Art. 15.1.1. HABITACIÓN EXTERIOR.

Es aquella que dispone de ventilación e iluminación directa al exterior por medio de huecos. La superficie de huecos no será inferior a 1/10 de la superficie útil de su planta. La superficie de ventilación se determinará conforme a lo establecido por el CTE. Los huecos cumplirán alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

b) O dar a un patio de parcela o de manzana de carácter privado que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para cada tipo de habitación. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual al de la altura del parámetro más alto que limite el patio y siempre mayor de 3 metros.

Art. 15.1.2. HABITACIÓN INTERIOR.

Es aquella que no cumple las condiciones del apartado anterior. En ningún caso será vividera.

Art. 15.1.3. HABITACIÓN VIVIDERA.

Es toda aquella habitación en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia sedentaria y duradera de personas. Deberá ser exterior. Se exime del cumplimiento de esta obligación exclusivamente en casos de rehabilitación sin demolición de forjados, donde se justifique plenamente la imposibilidad de cumplir la condición de vivienda exterior.

Art. 15.1.4. HABITACIÓN NO VIVIDERA.

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

En el uso residencial, se entiende que entran dentro de esta definición los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, escaleras, despensas, vestidores y armarios, así como las cocinas, los aseos y cuartos de baño.

Art. 15.1.5. LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art. 15.2. *ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES.*

Art. 15.2.1. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN E INSTALACIONES.

Deben cumplirse las exigencias establecidas por el CTE en sus documentos DB-SUA y DB-HS. Para el uso residencial, las habitaciones vivideras deben contar con huecos de iluminación de superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la estancia. Se prohíben las conducciones de cables en fachada, que deben quedar enterrados o empotrados cumpliendo las prescripciones técnicas vigentes.

Art. 15.2.2. EVACUACIÓN DE HUMOS.

Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto de las conducciones del edificio.

Art. 15.2.3. APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO.

Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. Si con esta condición la instalación fuese técnicamente inviable, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado de la solución propuesta en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos

al exterior o integrados en la composición de fachada, sin provocar molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc. Estarán situados al menos 3 metros por encima de la rasante.

Art. 15.2.4. *INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR.*

Podrán situarse paneles de captación de energía solar y fotovoltaica en los faldones de cubierta y deberán quedar retranqueados como mínimo 1,00 metro respecto al su perímetro sin sobresalir del plano de cubierta y con la misma inclinación. En edificios con algún tipo de protección se estará a lo que dictamine el órgano competente en aplicación de la normativa específica.

Art. 15.3. *CONDICIONES DE MANTENIMIENTO DE SOLARES Y RUINAS.*

Los propietarios de solares, parcelas, edificaciones en ruinas u otros terrenos que tengan la consideración de suelo urbano, deberán mantenerlos libres de desechos, residuos, y en las debidas condiciones de higiene, salubridad, seguridad y ornato público. Asimismo, deberán mantenerlos libres de brozas y hierbas que supongan un peligro para la seguridad pública.

Queda prohibido vaciar, verter y depositar basuras, escombros, mobiliario y, en general, cualquier clase de residuos en solares, parcelas y otros espacios de titularidad privada y pública. Las operaciones de limpieza y desbroce de hierbas y restos vegetales, en aquellos suelos clasificados como urbanos, no podrán realizarse mediante quemas, salvo los supuestos de autorización de quema de restos vegetales.

Art. 15.4. *NORMATIVA TÉCNICA.*

Toda construcción deberá ajustarse a las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y al resto de la normativa técnica vigente.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 1

CONDICIONES GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

Art. 16. *Generalidades de las condiciones generales de infraestructuras.*

Art. 16.1. *FINALIDAD.*

La finalidad de estas Ordenanzas de urbanización es doble: la determinación de las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras de urbanización y la recomendación de una serie de estándares y características orientativas de los mismos.

Art. 16.2. *GRADO DE URBANIZACIÓN.*

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la legislación urbanística para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles serán: pavimentación de calzadas y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación y depuración de aguas residuales y de escorrentía, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Art. 17. *Red viaria.*

Art. 17.1. *CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA.*

A efectos de la aplicación de las presentes Ordenanzas de urbanización, esta delimitación de suelo urbano establece la siguiente clasificación de los elementos de la red viaria del municipio:

Art. 17.1.1. *CARRETERAS, TRAVESÍAS Y VARIANTES.*

Son las vías que conectan el municipio con las redes regional y nacional de carreteras. Enlazan los municipios del entorno comarcal entre sí y constituyen las principales vías de comunicación y que quedan señaladas en los planos del presente documento con los códigos identificativos de cada carretera. Las presentes normas técnicas no vinculan los proyectos que, dentro del ejercicio de sus competencias, redacten los organismos estatales, autonómicos y provinciales en el ámbito de las carreteras dependientes de ellos.

Las actuaciones en las distintas infraestructuras viarias y sus afecciones se regirán según lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

Carreteras autonómicas, provinciales y locales en suelo no urbano:

- Dominio público = 3 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre = 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección = 50 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Línea límite de edificación en suelo rústico = 18 metros en carreteras de la red básica y 15 metros en las integrantes de las redes comarcal y local medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Con carácter general, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.

Art. 17.2. *CONDICIONES DE TRAZADO.*

Art. 17.2.1. *TRAZADO.*

El trazado de las vías se ajustará en suelo urbano, a las alineaciones definidas en los Planos de delimitación de suelo urbano a escala 1:1000 y 1: 1.500. En general, la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

En el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta las disposiciones en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas establecidas por la normativa autonómica de Aragón.

El ancho de calzada (espacio reservado al tráfico de vehículos) se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes.

ANCHO DE CALZADA

(Zona para tráfico de vehículos en calles)

CLASE DE VÍA	ANCHO MÍNIMO (M)	ANCHO RECOMENDADO (M)
A: Calles principales	5,50	6,00
B: Calles secundarias de acceso a viviendas unifamiliares	4,50	5,00

Art. 17.2.2. *SECCIÓN LONGITUDINAL.*

Las pendientes máximas recomendables son del 6% en las vías de clase A y B, y del 8% en las calles locales (clase C). En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en estos casos la colocación de pavimentos antideslizantes.

Art. 17.2.3. *SECCIÓN TRANSVERSAL.*

En general, la pendiente transversal mínima de la calzada para facilitar la eliminación de las aguas superficiales será el 2%. En pavimentos bituminosos el mínimo exigible será del 1,5% y en pavimentos de hormigón, del 1%.

Art. 17.2.4. *TRÁFICO COMPARTIDO.*

En las calles locales cuya baja intensidad de tráfico rodado y cuyas características formales lo permitan se admitirán soluciones de tráfico compartido para peatones y vehículos. En estas soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle.

Art. 17.3. *PAVIMENTACIÓN Y ENCINTADO.*

El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes formales deducidos de su tipología y trazado, de su contribución a la imagen urbana y

de las propiedades del terreno. El tratamiento de las calles se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

Los pavimentos permitidos en calzada serán los continuos flexibles, continuos rígidos o por elementos.

Art. 18. Abastecimiento de agua.

Art. 18.1. DOTACIÓN.

En suelo urbano todas las actuaciones urbanísticas justificarán el suministro a través de la red de aducción y de la red de distribución municipal, de la dotación necesaria, estimada en 200 litros/habitante y día, con punta de 1,7, en áreas residenciales. Además, deberá garantizarse una presión mínima en todos los puntos de la red equivalente a la altura máxima de la edificación más 7 metros de columna de agua.

Art. 18.2. DISTRIBUCIÓN.

Las características técnicas de diseño, cálculo, estructura, materiales y disposición de los nuevos tramos de la red de distribución serán los precisados por las normativas técnicas específicas de los organismos titulares de su mantenimiento.

Art. 19. Evacuación y depuración de aguas.

En el suelo urbano todas las aguas residuales se conducirán a través de redes subterráneas a la red municipal de saneamiento para su conducción al sistema de depuración previsto. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Por tanto, para los vertidos que se vayan a realizar fuera de la red de saneamiento municipal, y, en consecuencia, realizados a elementos del dominio público hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración adecuado y se deberá obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido.

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas residenciales de edificación predominantemente aislada en las que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se utilizará el sistema separativo. Se permitirá tanto un sistema separativo puro como la admisión en las conducciones de aguas residuales de una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de las pluviales se viertan, sin mezclar con las fecales, directamente a los arroyos naturales, de acuerdo con la legislación vigente. En estos casos será necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Ebro autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.

Todos los vertidos de aguas residuales conectados a la red de saneamiento municipal cumplirán las normas técnicas de depuración previa y contenidos máximos que fije el Ayuntamiento, que es el organismo responsable de controlar los vertidos a dicha red. Las condiciones de depuración y vertido cumplirán adicionalmente lo dispuesto en el Decreto 38/2004, del Gobierno de Aragón, sobre vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Art. 20. Suministro de energía eléctrica.

Art. 20.1. REDES AÉREAS EXISTENTES.

En suelo urbano el progresivo enterramiento de las redes aéreas existentes de transporte y suministro de energía eléctrica se regulará en una Ordenanza municipal específica en la que, mediante el correspondiente convenio o acuerdo con la compañía titular de la red, se establezcan los compromisos económicos de las partes.

Art. 20.2. REDES Y ACOMETIDAS DE NUEVO TRAZADO.

En suelo urbano todas las redes y acometidas de nuevo trazado, tanto de baja como de media tensión, serán subterráneas. Se prohíben expresamente tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre vías públicas o espacios públicos, debiendo resolverse estos cruces mediante canalizaciones subterráneas.

En el suelo urbano quedan prohibidos los nuevos tendidos aéreos de líneas de alta tensión.

Art. 20.3. CÁLCULO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SUS CANALIZACIONES.

El cálculo y las características de las redes eléctricas, canalizaciones y transformadores, cumplirán lo establecido en el reglamento electrotécnico y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la compañía titular del servicio de suministro de energía eléctrica.

Art. 21. Alumbrado público.

Las condiciones de alumbrado público se ajustarán al cumplimiento de la Orden de 8 de abril de 1987 y modificada por la Orden de 31 de octubre de 1990, del Departamento de Industria, Comercio y Turismo, y a las siguientes recomendaciones.

Art. 21.1. REQUERIMIENTOS LUMINOTÉCNICOS.

Se recomienda que los niveles mínimos de iluminancia media (lux) en calzada sean, según la clase de vía:

Calles de clase A	14 lux
Calles de clase B	10 lux
Calles de clase C	8 lux
Itinerarios peatonales y espacios libres públicos	5 lux

Art. 21.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS PUNTOS DE LUZ.

Se recomienda que las alturas mínimas recomendadas de los puntos de luz sean, según la clase de vía, las siguientes:

Calles de clase A	8,00 metros
Calles de clases B	7,00 metros
Calles locales (clase C), itinerarios peatonales y espacios libres públicos	2,50 metros

En cualquier caso, su disposición y altura vendrá definida por el correspondiente estudio lumínico. Otros tipos de iluminaciones especiales deberán obtener autorización municipal previa.

Las luminarias serán siempre cerradas y se recomienda, con carácter general, la utilización de lámparas (LED) de mayor eficiencia energética.

Los puntos de luz se colocarán sobre soportes de columna o báculo ubicados en las aceras de las vías públicas y en los espacios libres de uso y dominio público.

En la zona más tradicional del núcleo se recomienda el empleo de brazos murales, autorizándose su empleo en el resto del municipio.

En todos los casos, las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiendo por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes urbanas unitarias.

Los soportes serán de fundición de hierro o aluminio, de acero galvanizado pintado y estarán adecuadamente cimentados o anclados (brazos murales y columnas sobre vallas). Todos los puntos de luz y los soportes metálicos estarán conectados a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido específico, y contarán con su correspondiente arqueta de derivación.

Art. 21.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

El cálculo y las características de las redes de alumbrado público cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como las prescripciones y la normativa de la compañía titular del servicio de suministro de energía eléctrica y normas de la Diputación Provincial. En concreto, se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 45 del Real Decreto 1955/00, de 1 de diciembre (*Boletín Oficial del Estado* de 27 de diciembre de 2000), y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.



La iluminación de las carreteras se hará conforme a la normativa sectorial aplicable y, en concreto, la de las carreteras autonómicas y provinciales.

Art. 22. Telecomunicaciones.

En suelo urbano los nuevos tramos de la red de telecomunicaciones garantizarán el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicos y serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras u otros espacios peatonales, canalizados bajo tubo de PVC (rígido o flexible corrugado) hormigonado en los cruces de calle.

El cálculo y las características de las redes de telecomunicaciones y de sus canalizaciones garantizarán la no discriminación entre operadores y el mantenimiento en condiciones de competencia efectiva en el sector, previéndose en su diseño las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el municipio. Además, cumplirán la siguiente normativa:

—Real Decreto-ley de 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

—Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

—Real Decreto 424/2005, de 15 de abril (Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios).

—Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas que ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017.

—Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

También se usarán como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de Telecomunicaciones de AENOR, a saber:

- UNE 133100-1:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

—Parte 1. Canalizaciones enterradas.

- UNE 133100-2:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

—Parte 2. Arquetas y cámaras de registro.

- UNE 133100-3:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

—Parte 3. Tramos interurbanos.

- UNE 133100-4:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

—Parte 4. Líneas aéreas.

- UNE 133100-5:2002. Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

—Parte 5. Instalación en fachada.

TÍTULO V

ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

Art. 23. Determinaciones de la DSU en suelo urbano.

En suelo urbano, la presente DSU establece las siguientes determinaciones:

a) Usos y ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución.

b) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

CAPÍTULO 1

ORDENANZAS

Art. 24. Ordenanzas. Tipos.

En el plano PO.1 de delimitación de suelo urbano a escala 1:1.000 se asignan a cada manzana, o zona de esta, del suelo urbano del término municipal, un área tipológicamente homogénea denominada Ordenanza de aplicación que regula las condiciones de uso y volumen de los terrenos afectados.

Se establecen cuatro áreas tipológicamente homogéneas:

- Casco tradicional (CT).
- Ampliación de casco (AC).
- Equipamiento (EQ).
- Zonas verdes (ZV).

Art. 25. Ordenanza Casco Tradicional CT.

CASCO TRADICIONAL

CT

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código CT.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Corresponde, en general, a edificios entre medianeras que definen frentes de manzana continuos.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar.

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

SUPERFICIE MÍNIMA	La existente o 100 m ² para nuevas segregaciones	SUPERFICIE MÁXIMA	No se limita.
FRENTE MÍNIMO	La existente o 6,00 m para nuevas segregaciones	FRENTE MÁXIMO	El existente o 9,00 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

OCUPACIÓN MÁXIMA	Definido por la resultante de longitud de fachada y fondo máximo.
FONDO MÁXIMO	Con carácter general 12 m. En planta baja, si el uso es distinto del residencial y para parcelas con fondo menor de 14 metros, se podrá ocupar el 100%.
EDIFICABILIDAD	Definida por la resultante de aplicar las condiciones de fondo y altura máximos permitidos.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA/NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	La altura máxima de cornisa será de 8,00 m. y dos plantas más bajocubierta.
LONGITUD MÁXIMA DE FACHADA	La longitud máxima de fachada no será superior a 9,00 m o la existente.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido según las condiciones del epígrafe 14.4.4, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Plantas de la edificación».
ORGANIZACIÓN VOLUMÉTRICA DE CUBIERTA	La cubierta será obligatoriamente inclinada, con pendientes comprendidas entre 30% y 58%, s/ artículo 14.4.7, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Cubierta de la edificación». Solamente en cubierta de cuerpos interiores de la edificación se permite la cubierta plana o solana.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Permitido según condiciones del art. 14.4.7, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Cubierta de la edificación», y siempre vinculada registralmente a la planta inferior. El faldón de cubierta podrá arrancar a una altura máxima respecto del forjado de la última planta de 1,60 m. Ver figura super-edific. CT.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS:

RETRANQUEO FRONTAL	Sin retranqueo frontal. La edificación se adosará a la línea de fachada o a la línea de edificación marcada en los planos de ordenación.
RETRANQUEOS LATERALES	Sin retranqueo lateral.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS:

RETRANQUEO POSTERIOR	Sin retranqueos o mayor o igual a 3,00 m, en todos los casos.
PATIOS	Según condiciones de patios del art. 14.6, «Pacios».

CONDICIONES ESTÉTICAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO:

Con carácter general, todas las edificaciones de la Ordenanza CT deberán ajustarse a determinaciones de aplicación general reguladas en capítulo 2 y además las siguientes:

- Se deberán mantener las fachadas de piedra, las piezas singulares, tales como jambas o cargaderos de piedra, así como los arcos y piezas emblemáticas en los huecos de fachada.
- Se prohíben las plantas bajas diáfanas y los porches.
- Los huecos en fachada serán de proporción vertical, excepto puertas de garaje. La longitud total de los mismos será menor del 50% del frente de fachada a la que pertenecen, excepto en la planta baja de parcelas de menos de 6 m de frente donde se vaya a colocar una puerta de garaje.
- Se prohíben los cuerpos volados y los miradores. Únicamente se permiten los balcones abiertos de cerrajería tradicional con una longitud no superior a 125 cm y separados entre sí y respecto de las medianeras 60 cm. Su vuelo máximo no será superior a 30 cm desde la línea de fachada.
- Se prohíben las terrazas entrantes en fachada exterior.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS:

Las obras que afecten a las vías y zonas de protección de las carreteras deberán ser autorizadas por el órgano gestor de la vía.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:

- La presente delimitación de suelo urbano, en virtud de la Orden de 17 de abril, define gráficamente en sus planos de ordenación un entorno de protección del BIC (Castillo).
- Todas las obras que se realicen en el BIC del Castillo o en su entorno de protección, deberán ser autorizadas previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS:**I. USOS COMPATIBLES:**Uso global residencial:

—Colectivo: Se autoriza el uso residencial colectivo en edificaciones existentes que tengan división horizontal constituida que cuenten con una superficie construida total mayor de 150 m² y que sean objeto de rehabilitación integral. Deberá en todo caso mantenerse las condiciones de fachada originales y ritmo de huecos, sin alteraciones propias del uso colectivo y hasta un máximo de tres viviendas por parcela.

- Turístico.
- Protegido.

Uso global terciario:

—Comercial, en planta baja.
 —Hotelero, únicamente en edificio exclusivo.
 —Oficinas en categoría 1.^a sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante y en categoría 2.^a con atención al público solamente en planta baja.
 —Recreativo, en plantas baja y primera (siempre asociado a la planta baja).

Uso global dotacional:

—Infraestructuras, a excepción de aquellas que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles con el uso residencial.
 —Servicios urbanos.
 —Espacios libres y zonas verdes.
 —Equipamientos.

II. USOS PROHIBIDOS:

—Todos los usos no compatibles expresamente.

Art. 26. Ordenanza unifamiliar AC.

UNIFAMILIAR AMPLIACIÓN DE CASCO

AC

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código AC asignado.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación unifamiliar aislada o adosada. Se diferencia dos grados: • Grado 1: Edificación existente. • Grado 2: Nuevas edificaciones.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial unifamiliar.

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

SUPERFICIE MÍNIMA	La existente o 200 m ² para nuevas segregaciones.
FRENTE MÍNIMO	La existente o 9,00 m para nuevas segregaciones.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

OCUPACIÓN MÁXIMA	AC.1	AC.2
		100%
EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ² .	
FONDO MÁXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos.	
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA	8,00 m.	
NÚMERO DE PLANTAS	Dos plantas.	
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido según las condiciones del epígrafe 14.4.4, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Plantas de la edificación».	
ORGANIZACIÓN VOLUMÉTRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrá ser plana o inclinada. Los faldones de las cubiertas inclinadas tendrán pendientes comprendidas entre 30% y 58% según condiciones del epígrafe 14.4.7, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Cubierta de la edificación».	
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Permitido según condiciones del epígrafe 14.4.7, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Cubierta de la edificación». El faldón de cubierta deberá coincidir con el forjado de la última planta. Ver figura super-edific.	

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS:

RETRANQUEO FRONTAL	Mayor o igual a 3,00 m, o sin retranqueos.	
LINDEROS LATERALES	Mayor o igual a 3,00 m. (1).	
LINDERO POSTERIOR	AC.1	AC.2
	Mayor o igual a 3,00 m, o sin retranqueos (1)	Mayor o igual a 3,00 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO:

Serán de aplicación las normas estéticas generales reguladas en el capítulo 2, a excepción de las edificaciones.

OBSERVACIONES:

(1) Podrá adosarse la edificación a los linderos laterales previo compromiso adjunto a la licencia de adosamiento común entre ambas parcelas para evitar la aparición de medianeras vistas.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS:

Las obras que afecten a las vías y zonas de protección de las carreteras deberán ser autorizadas por el órgano gestor de la vía.

RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS:

I. USOS COMPATIBLES:

Uso global residencial:

- Colectivo: Se autoriza el uso residencial colectivo hasta un máximo de dos viviendas por parcela.
- Turístico.
- Protegido.

Uso global terciario:

- Comercial en planta baja o en edificio exclusivo.
- Hotelero, únicamente en edificio exclusivo.
- Oficinas en categoría 1.ª sin atención al público localizadas en cualquier planta sobre rasante y en categoría 2.ª con atención al público solamente en planta baja si el edificio no cuenta con los parámetros obligatorios del DB-SUA.
- Recreativo, en plantas baja y primera (siempre asociado a la planta baja).

Uso global industrial:

- Productivo y almacenaje en categorías 1.ª y 2.ª.
- Logístico, en edificio exclusivo y tipología aislada exclusivamente.
- Nave agrícola.

Uso global dotacional:

- Infraestructuras.
- Servicios urbanos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Equipamientos.

II. USOS PROHIBIDOS:

- Todos los usos no compatibles expresamente.

Art. 27. Ordenanza Equipamientos EQ.

EQUIPAMIENTOS

EQ

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas con código EQ asignado.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Libre.
USO CARACTERÍSTICO	Dotacional: equipamientos de titularidad pública o privada.

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

SUPERFICIE MÍNIMA	No se fija.
FRENTE MÍNIMO	No se fija.
FONDO MÍNIMO	—

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

OCUPACIÓN MÁXIMA	100%.
EDIFICABILIDAD	Definida por la resultante de aplicar las condiciones de ocupación, fondo y altura máximos. En todo caso no será superior a 2 m ² /m ² .
FONDO MÁXIMO	Fijado por las condiciones de retranqueos.
ALTURA MÁXIMA	10,00 m.
NÚMERO DE PLANTAS	3 plantas.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitido según las condiciones del epígrafe 14.4.4, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Plantas de la edificación».
ORGANIZACIÓN VOLUMÉTRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrá ser inclinada o plana. La cubierta inclinada tendrá pendientes comprendidas entre 30% y 58%.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Permitido según condiciones del epígrafe 14.4.7, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Cubierta de la edificación».

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS:

RETRANQUEO FRONTAL	No se fija.
LINDEROS LATERALES	No se fija.
LINDERO POSTERIOR	No se fija.

CONDICIONES ESTÉTICAS DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO:

Serán de aplicación las normas estéticas generales reguladas en el capítulo 2.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS:

Las obras que afecten a las vías y zonas de protección de las carreteras deberán ser autorizadas por el órgano gestor de la vía.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:

- El Castillo de Campillo de Aragón aparece recogido en la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, en la categoría de Bien de Interés Cultural, Monumento.
 - La presente delimitación de suelo urbano, en virtud de la Orden de 17 de abril, define gráficamente en sus planos de ordenación un entorno de protección del BIC.
 - Todas las obras que se realicen en el BIC del Castillo o en su entorno de protección, deberán ser autorizadas previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.
- El entorno de los castillos que no se encuentren en suelo urbano comprenderá las fincas completas que se encuentren dentro de una banda de 200 metros de anchura medidos desde los límites exteriores del perímetro del bien.

RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS:

I. USOS COMPATIBLES:

Uso global terciario:

- Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado.
- Recreativo, al servicio de la instalación.

II. USOS PROHIBIDOS:

- Todos los usos no compatibles expresamente.

Art. 28. Ordenanza Zonas Verdes ZV.

ZONAS VERDES

ZV

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Parcelas incluidas en manzanas o parte de manzana con código ZV asignado.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Áreas de esparcimiento y recreo.
USO CARACTERÍSTICO	Espacios libres y zonas verdes.

CONDICIONES DE PARCELAS PARA NUEVAS SEGREGACIONES:

SUPERFICIE MÍNIMA	No se fija.
FRENTE MÍNIMO	No se fija.
FONDO MÍNIMO	—

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

OCUPACIÓN MÁXIMA	5%.
EDIFICABILIDAD	0,5 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA	3,50 m.
NÚMERO DE PLANTAS	1 planta.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Permitidos sótanos según las condiciones del epígrafe 14.4.4, «Definiciones sobre volumen y forma de la edificación. Plantas de la edificación».
ORGANIZACIÓN VOLUMÉTRICA DE CUBIERTA	La cubierta podrá ser inclinada o plana. La cubierta inclinada tendrá pendientes comprendidas entre 30% y 58%.
APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	Prohibido.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS:

Las obras que afecten a las vías y zonas de protección de las carreteras deberán ser autorizadas por el órgano gestor de la vía.

CONDICIONES PARTICULARES EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO:

- La presente delimitación de suelo urbano, en virtud de la Orden de 17 de abril, define gráficamente en sus planos de ordenación un entorno de protección del BIC.
- Todas las obras que se realicen en el BIC del Castillo o en su entorno de protección, deberán ser autorizadas previamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

RÉGIMEN DE USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS:**I. USOS COMPATIBLES:**Uso global dotacional:

- Servicios urbanos.
- Equipamiento social: Solamente elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones (quioscos de música y escenarios abiertos).

II. USOS PROHIBIDOS:

- Todos los usos no compatibles expresamente.

CAPÍTULO 2**CONDICIONES ESTÉTICAS. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO****Art. 29. Objeto, generalidades y ámbito de aplicación de las condiciones estéticas.**

El objeto de estas condiciones estéticas y de protección es la conservación del patrimonio edificado, así como el mantenimiento del carácter propio del municipio.

Estas condiciones serán aplicables con carácter obligatorio, a todas las obras de sustitución de edificaciones existentes, nueva construcción, así como de rehabilitación, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación, cualquiera que sea el uso al que se destine la edificación.

Deberá respetarse la prescripción estética de adecuar las dimensiones, materiales y colores de las construcciones a las de los elementos incluidos en el Patrimonio Cultural Aragonés, cuando estos fuesen inmediatos o colindantes con la nueva construcción; y respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos, adaptándose, en lo básico, al entorno tradicional en que estuvieran situadas, cuidando especialmente de no provocar un impacto negativo o excesivamente destacado en la visión general del conjunto edificado.

Las construcciones no deben limitar las perspectivas de los conjuntos urbanos ni de los parajes pintorescos, debiendo integrarse en el paisaje en armonía con el medio circundante. Los órganos competentes para la concesión del título habilitante podrán exigir un análisis del impacto en su entorno.

Cualquier intervención en un BIC (Bien de Interés Cultural), un Bien Catalogado o un Bien Inventariado será necesaria la previa autorización del órgano competente conforme a la legislación de patrimonio cultural aragonesa.

En general, se respetará la ordenación la trama urbana consolidada y la escala tradicional entre el espacio público y la edificación. Las modificaciones de alineaciones son excepcionales. Las limitaciones sobre la parcela mínima y el uso predominante residencial pretenden controlar los posibles procesos de transformación morfológica de las manzanas y proteger la actual estructura de la propiedad como elemento primario de la estructura urbana.

Se mantendrán o recuperarán los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio recuperándolos o integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores u ocultos que pudieran aparecer, que igualmente habrá que incorporar.

La justificación de la innecesidad de mantener estos elementos, en edificios sin catalogar por su valor histórico, artístico o ambiental se acordará por el Ayuntamiento tras la obligada presentación de una justificación, suscrita por un técnico competente y acompañado de documentación suficiente.

La responsabilidad del tratamiento estético de las actuaciones en Campillo de Aragón corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias concurrentes que en este aspecto detentan los organismos autonómicos correspondientes. En consecuencia, cualquier actuación que pueda afectar negativamente al conjunto estético del municipio deberá someterse al criterio municipal.

Consiguientemente, de conformidad con las presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función del conjunto edificado del municipio o antiestética. En el caso de condicionamiento del título habilitante, las condiciones podrán referirse a



solución de las fachadas, de las cubiertas y del ritmo de los huecos, a los materiales propuestos, al modo en que se utilicen o a su calidad, textura y color.

Art. 30. Actuación singular.

A través de un estudio de detalle los particulares o la Administración se podrán proponer actuaciones cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en la presente DSU, acogiéndose a la denominación de actuación singular, entendiéndose como tal, aquella actuación que al estar dotada de una gran calidad arquitectónica incorpora soluciones propias al proceso de mejora ambiental del núcleo. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o ajustar las condiciones estéticas y de composición de la edificación. Las actuaciones singulares deberán ajustarse al alcance del contenido de los artículos 67 y 68 contenido y procedimiento de los estudios de detalle de la TRLUA.

Como documentación gráfica, el estudio de detalle planteará, a escala 1:200 para la edificación o 1:500 para las actuaciones urbanísticas, la organización o esquema general en planta, alzados y volumetría de la actuación propuesta, resaltando particularmente su relación con el entorno inmediato, que se podrá reconstruir fotográficamente o mediante un dibujo detallado.

Art. 31. Condiciones estéticas y de protección generales.

Art. 31.1. FACHADAS Y MEDIANERÍAS.

El tratamiento de las fachadas mantendrá el ritmo, proporción y tamaño de los huecos del entorno inmediato y de edificación circundante y se utilizarán materiales acordes a los utilizados en la zona, con colores y texturas no distorsionantes con aquellas. Las fachadas serán, salvo justificación específica planas y homogéneas utilizando un solo material básico. Se permiten variaciones de material para la formación de resaltes en ventanas y balcones constituyendo jambas y dinteles de hueco y para formar zócalos siempre que su altura no rebase el 1/3 de la altura de planta baja.

Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada. Cuando sean comerciales buscarán la misma proporción de huecos que la planta superior.

Todos los paramentos, incluso los medianeros que vayan a quedar descubiertos temporalmente sean o no visibles desde la vía pública, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad armonicen con el resto de las fachadas (al menos enfoscados y pintados).

Cuando quedase visto un paramento medianero a consecuencia de la demolición de la edificación colindante, sin que se prevea su construcción en un plazo inferior a tres meses, el propietario de la finca demolida deberá costear las obras de adecuación de dicha medianería. En caso de no ejecutarse las obras referidas, el Ayuntamiento podrá realizarlas de oficio, pasando el cargo al administrado que tuviese la obligación de hacerlo.

Las fachadas secundarias o patios abiertos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

En los edificios de nueva planta y en rehabilitaciones se recomienda eliminar los tendidos aéreos, así como los que discurran sobre las fachadas, procurando colocarlos empotrados o bien revestidos por una canaleta que se integre en la composición de la fachada.

MATERIALES:

• **Materiales permitidos.**

—Se utilizarán los revocos tradicionales en colores ocres o blancos, en fachadas completas y mamposterías vista de piedra tradicional.

—Carpinterías en madera barnizada en tonos oscuros o pintadas a la manera tradicional. Se permite el aluminio mate en tonos oscuros. En edificios de nueva planta, se prohíben las persianas con cajón visible.

• **Materiales prohibidos:**

—El ladrillo cara vista.

—Los aplacados cerámicos y vítreos.

—No se permite dejar visto el ladrillo para revestir, ni los bloques de hormigón ni el enfoscado en su color gris natural.



—La chapa metálica en su color ni galvanizada en fachadas, puertas y portones, debiendo emplear materiales y acabados que armonicen con el entorno.

—La uralita en su color y los acabados bituminosos y brillantes como materiales de cubrición.

—Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo cuando desvirtúen su uso tradicional o alteren gravemente la imagen urbana.

CERRAJERÍA:

Las barandillas, rejas y demás elementos de cerrajería solo podrán realizarse en hierro forjado o vidrio sin carpintería, quedando expresamente prohibidas las soluciones de aluminio, balastradas de hormigón así como los petos de fábrica y de materiales translúcidos.

Art. 31.2. CUBIERTAS.

• Materiales obligados en cubiertas inclinadas:

—La teja cerámica curva o mixta en colores ocres y rojizos.

—En el caso de usos no residenciales se permite también otros materiales (tipo sándwich), siempre que sean en tonos rojizos u ocres y que en sus frentes de fachada a calle se rematen mediante peto que los oculte.

• Materiales prohibidos:

—El resto y, en particular, la pizarra, la uralita y los materiales asfálticos o sintéticos.

• Huecos:

—Se prohíben los huecos abuhardillados, permitiéndose solamente los planos «tipo velux» con un retranqueo sobre plano de fachada >1,20 metros y separación a hastiales y colindantes >1,00 metro.

—Longitud total suma de huecos <40% longitud línea de alero para la suma total de huecos.

Superficie total suma de huecos <30% superficie del faldón.

• Alero.

—(Canto <15 centímetros), pudiendo tener un carácter ornamental y singular.

—Vuelo máximo alero: 0,60 metros.

—Vuelo mínimo alero: 0,30 metros.

• Canalones:

—Los canalones serán de cobre o de zinc volados a la manera tradicional en fachadas exteriores. Se admite también en aluminio en colores oscuros.

• Elementos salientes sobre las cubiertas:

—Únicamente podrán sobresalir sobre la cubierta chimeneas o elementos análogos, debiendo quedar integrados en la misma las cajas de escaleras y ascensores, cuartos de instalaciones, etc., que no podrán sobresalir por encima de los faldones de cubierta.

—Los materiales serán los mismos que lo establecidos en las fachadas. Se prohíben en cualquier caso los materiales con acabados inoxidable y/o reflectantes. Estos elementos deberán situarse preferentemente en cumbrera de la cubierta.

Art. 32. *Condiciones estéticas específicas de protección del patrimonio.*

La DSU identifica los edificios y conjuntos destacados de la imagen urbana de Campillo de Aragón que por sus características arquitectónicas o históricas constituyen un testigo excepcional de la memoria histórica y que se han recogido en la memoria informativa.

Los inmuebles que integran el Patrimonio Cultural Aragonés en el municipio de Campillo de Aragón y que quedan afectados por la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, quedan reflejados en los planos de ordenación PO.1, y son:

1. Castillo	BIC
2. Ermita de Santa Lucía	Bien catalogado



Las condiciones de protección establecidas para estos inmuebles primarán sobre la aplicación de las condiciones estéticas generales y las específicas de la Ordenanza EQ. Estas últimas solo serán de aplicación para elementos y conjuntos cuando este no contenga determinación que las sustituya.

CAPÍTULO 3

DESARROLLO DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Art. 33. *Instrumentos de ordenación urbanística. Tramitación.*

Se podrán prever, modificar o reajustar las alineaciones y rasantes que no afecten a las superficies destinadas a espacios libres, públicos o privados, mediante el instrumento de ordenación urbanística denominado «Estudio de detalle».

Los estudios de detalle se regulan en los artículos 67 y 68 de la TRLUA. Los estudios de detalle podrán modificar la ordenación detallada ya establecida, o bien completarla ordenando los volúmenes edificables.

La tramitación de los instrumentos de los estudios de detalle se regula en el artículo 68 de la TRLUA, correspondiendo la aprobación inicial al alcalde, y la definitiva al Ayuntamiento en Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia a los interesados.

Art. 34. *Instrumentos de ejecución: clases de proyectos y obras.*

Art. 34.1. *CLASES DE PROYECTOS TÉCNICOS.*

La ejecución material de las determinaciones de la DSU se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en alguna de las siguientes clases:

- De obras ordinarias de urbanización.
- De edificación.
- Otras actuaciones urbanísticas: Parcelaciones.
- De instalación de actividades.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el colegio oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en esta DSU y demás disposiciones de aplicación.

El proyecto técnico, una vez concedido el correspondiente título habilitante, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas requerirán de una nueva tramitación, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

Art. 34.2. *PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN.*

Son aquellos proyectos técnicos que tienen por objeto la ejecución por la Administración de las obras de mejora de las infraestructuras básicas de urbanización.

Art. 34.3. *PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.*

Se entiende como proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales, particulares y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de obras de edificación.

Para obtener el título habilitante que corresponda será suficiente con disponer de un proyecto básico en su caso, que deberá definir de modo preciso las características generales de la obra. Estará compuesto como mínimo de:

- Memoria justificativa y descriptiva de las obras.
- Planos de situación (escala mínima 1:2.000 o, en su defecto, 1:5.000), emplazamiento, urbanización en su caso, definición del edificio (acotados y a escala mínima 1/100), plantas de distribución y superficies, planta de cubiertas, alzados y secciones acotados, y planos de estado actual si se trata de obras de rehabilitación.
- Presupuesto estimativo por capítulos con expresión del valor final de ejecución y de contrata.

En los casos que sea necesario y previo al inicio de las obras, se deberá disponer del correspondiente proyecto de ejecución visado, que especificará los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos que intervienen en la obra. Incluirá al menos la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Todos los planos exigidos para el proyecto básico y además planos de cimentación, estructuras, instalaciones y sección constructiva a escala recomendada 1/20.
- Mediciones desarrolladas por partidas y agrupadas en capítulos.
- Presupuesto con aplicación de precios de mercado al estado de mediciones, resumen por capítulos y expresión del valor final de obra y de contrata.
- Estudio de seguridad y salud.

Art. 34.4. TIPOS DE OBRAS.

TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
 - b) Obras de demolición.
 - c) Obras de nueva edificación.
- a) Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afectan a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de esta DSU y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituido por todas sus fachadas y cubiertas.

Quedan incluidos, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

- **Obras de mantenimiento:** Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, confortabilidad y ornato, sin afectar a su estructura portante o a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características morfológicas o funcionales (usos existentes).

Se incluyen en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, la sustitución de solados o acabados interiores o exteriores.

- **Obras de consolidación:** Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, con objeto de mantener las condiciones de estabilidad y seguridad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, pero sin alterar características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

- **Obras de recuperación:** Tienen por objeto la restitución del edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original deberá encontrarse suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación con las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquel, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición



de molduras y ornamentos eliminados en fachadas, así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de estas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

- Obras de acondicionamiento parcial: Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad o funcionalidad del edificio sin alterar las características morfológicas o funcionales básicas del edificio y que tengan carácter puntual, como la apertura de huecos en fachadas secundarias, la renovación puntual de las instalaciones del edificio, la incorporación de ascensores o montacargas, sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores tales como muestras, marquesinas y escaparates.

- Obras de acondicionamiento general: Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo, o a implantar nuevos usos, mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución del espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.

- Obras de reestructuración: Son aquellas que excedan de los límites establecidos para los tipos anteriores. Tendrán esta denominación, entre otras actuaciones, aquellas que afecten a la estructura portante del edificio o a sus características morfológicas; cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical; modificación de la cota de los distintos forjados; construcción de entreplantas; apertura de patios o cubrición de estos, siempre de acuerdo con la normativa aplicable; y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

Las obras de reestructuración general y total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.

b) Obras de demolición.

Son aquellas cuyo fin es hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, pudiendo distinguirse:

- Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

- Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

c) Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obras:

- Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

- Obras de nueva planta: Son aquellos mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

- Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

Art. 34.5. *Otras actuaciones urbanísticas: parcelaciones.*

PARCELACIONES (ARTS. 241 Y SIGUIENTES DEL TRLUA).

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

No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes serán adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

Serán indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a solo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Art. 35. *Control y disciplina urbanística.*

Art. 35.1. *TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA.*

El Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo mediante los títulos habilitantes, cuya regulación se define detalladamente en el capítulo III del título V del TRLUA, reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de acuerdo con los artículos 226 y siguientes, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que las afecte y del respecto a los derechos civiles implicados.

Art. 35.1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA, DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMUNICACIÓN PREVIA.

Licencia urbanística.

Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el artículo 226 del TRLUA, modificada por la Ley 1/2021, de Simplificación Administrativa:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

Se exceptuarán de la obtención de la citada licencia, los actos eximidos expresamente en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones, así como los contemplados en la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios.

Estarán sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el artículo 227 del TRLUA, modificada por la Ley 1/2021, de Simplificación Administrativa:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.



f) Instalaciones de aprovechamiento de energía solar mediante paneles fotovoltaicos destinadas a autoconsumo sobre cubierta y edificaciones y pérgolas de aparcamientos de vehículos, cuando las instalaciones no superen un metro y medio de altura desde el plano de la cubierta, o, en el caso de cubierta inclinada, cuando los paneles se coloquen pegados a la cubierta en paralelo o no superando el metro de altura, excepto en edificios protegidos por razones patrimoniales u otras que requieran informes sectoriales específicos.

g) Instalaciones de producción de energía proveniente de la energía solar sobre las pérgolas de los aparcamientos de vehículos y en los espacios libres privados no susceptibles de ocupación de las parcelas. Los espacios ocupados por las instalaciones mencionadas no computarán a efectos del volumen edificable de la parcela ni de las distancias mínimas de la edificación a los límites de la parcela, a otras edificaciones o en la vía pública. Los elementos auxiliares de las instalaciones, como las estructuras de apoyo o pérgolas, serán considerados partes inherentes de las instalaciones de generación solar.

h) Instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en edificios de uso colectivo.

Comunicación previa.

La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo, según se recoge en el artículo 228 de la TRLUA.

Art. 35.1.2. COMPETENCIA.

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponderá al alcalde, de acuerdo a su legislación aplicable.

Independientemente de su clasificación urbanística para la realización de cualquier plan o proyecto de obra dentro de la zona de policía de cauces públicos, se requerirá informe o autorización administrativa previa del organismo de cuenca.

Para el caso de la realización de obras colindantes con carreteras, se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes en esta materia (Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón), y siempre respetando las líneas límite de edificación en cada caso.

Art. 35.1.3. PROCEDIMIENTO ORDINARIO DE OTORGAMIENTO DE TÍTULOS HABILITANTES DE NATURALEZA URBANÍSTICA.

El procedimiento es el establecido en el artículo 238 del TRLUA y en la normativa de Régimen Local.

La concesión de título habilitante para obras de nueva planta requerirá, previa o simultáneamente, el señalamiento de la alineación oficial por parte del Ayuntamiento.

Art. 35.2. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD.

El Ayuntamiento debe velar por el adecuado cumplimiento de la normativa urbanística mediante la actividad administrativa de protección de la legalidad, cuya regulación se define detalladamente en el capítulo II del título VI del TRLUA, reflejándose a continuación algunos aspectos destacados.

Art. 35.2.1. OBRAS Y USOS EN EJECUCIÓN (art. 268 del TRLUA).

Cuando se estuviera realizando algún acto de transformación, construcción, edificación o usos del suelo o del subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística obras sin licencia u orden de ejecución, o en contra de las condiciones señaladas en los mismos, el alcalde, dispondrá la paralización inmediata de las mismas y previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso compatible con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que, en el plazo de dos meses, inicie la tramitación del



oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

Art. 35.2.2. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD FRENTE A OBRAS TERMINADAS (ART. 269 DEL TRLUA).

Si se hubiere concluido algún acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o de subsuelo sin título habilitante de naturaleza urbanística u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en los mismos el alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras y previa tramitación del oportuno expediente adoptará algunos de los acuerdo siguientes:

a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva, en la parte pertinente, a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente par la parte de la obra o del uso compatibles con la ordenación.

b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses inicie la tramitación del oportuno título habilitante de naturaleza urbanística o su modificación. En caso de no procederse a la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación de la obra o del uso, en la parte pertinente, a costa del interesado.

Art. 35.3. *SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.*

Según lo establecido en el artículo 271 del TRLUA, el alcalde dispondrá la suspensión de los efectos títulos habitantes de naturaleza urbanística, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave. El alcalde procederá, en el plazo de diez días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 35.4. *RUINA.*

Art. 35.4.1. *DECLARACIÓN DE RUINA.*

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y sus moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. El procedimiento para la declaración de ruina se regula en los artículo 261 y siguientes del TRLUA.

Art. 35.4.2. *RUINA INMINENTE (ART. 262 TRLUA).*

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

El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

Art. 35.5. *CÉDULA URBANÍSTICA (ART. 27 DEL TRLUA).*

A solicitud de cualquier interesado, el Ayuntamiento emitirá un informe, denominado cédula urbanística, relativo a las circunstancias urbanísticamente relevantes de una determinada parcela y en particular, lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de estos. El informe se notificará al solicitante en el plazo máximo de dos meses y su emisión podrá estar supeditada al pago de la correspondiente tasa.

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

TÍTULO VI

PROTECCIONES SECTORIALES QUE AFECTAN AL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

PROTECCIONES SECTORIALES QUE AFECTAN AL SUELO URBANO.

Se reflejan a continuación las referencias a las normativas y determinaciones de las protecciones y afecciones correspondientes a suelo urbano.

Art. 36. *Protecciones sobre carreteras afectas al suelo urbano.*

La carretera que afecta a suelo urbano que atraviesa el término municipal según el organismo competente es la Carretera Autonómica/Red Local: A 2501.

La edificación e implantación de usos en terrenos colindantes con las carreteras están afectados por las zonas de protección que establece la Ley 8/1998, de Carreteras de Aragón (a estos efectos la carretera que cruza el término tiene consideración de «carretera convencional»):

	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE	ZONA DE AFECCIÓN	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN
	3 m	8 m	50 m	S. urbano: (*).
Carretera A-2501	Medidos desde la arista exterior de la explanación en horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera			S. rústico: 15 m medidos desde la arista exterior de la calzada (*)

(*) 15 m (A-2501) en las integrantes de la red local medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Las diputaciones provinciales y los municipios de Aragón podrán fijar reglamentariamente la línea de edificación en las carreteras sometidas a sus respectivas titularidades, que no podrá ser inferior a la prevista para la red local (15 metros), salvo causa debidamente justificada y previo informe del departamento responsable de Carreteras.

Con carácter general, en las carreteras que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, el órgano titular de las mismas establecerá la línea de edificación a la distancia que permita, en sus previsiones, el planeamiento urbanístico respectivo.

La regulación de carreteras se remite al marco legislativo siguiente (listado con carácter no exhaustivo):

LEGISLACIÓN ESTATAL:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

TÍTULO VII

ZONA DE BORDE

CAPÍTULO 1

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ZONA DE BORDE

Según queda reflejado en el artículo 289 del TRLUA, en las zonas de borde que envuelven el suelo urbano se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo edificatorio perimetral.



BOFN

Art. 37. *Parcela mínima en zona de borde.*

Si bien en el citado artículo 289 del TRLUA se marca una parcela mínima de 3.000 metros cuadrados para la admisión de construcciones en estas parcelas de la zona de borde, según se ha justificado en la memoria justificativa, el tamaño de parcelas en el perímetro municipal aconseja que se fije como parcela mínima la de 2.000 metros cuadrados para que se puedan aplicar las condiciones de este artículo en la zona de borde perimetral a la delimitación de suelo urbano de Campillo de Aragón.