

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto que el coordinador general del Area de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda y gerente de Urbanismo, con fecha 17 de enero de 2013 y en expediente 891.053/2012, resolvió lo siguiente:

Único. — Finalizar sin sanción el procedimiento incoado mediante resolución del coordinador general del Area de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda y gerente de Urbanismo contra Casancor, S.L., por infracción urbanística leve, consistente en acondicionamiento de local (con insonorización) en calle Rodrigo Rebolledo-Fray Luis Urbano.

Procede la finalización del procedimiento sancionador, toda vez que ha quedado constatado que contaban con licencia concedida en expediente 902.416/2010.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Previamente, y con carácter potestativo, se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que el Ayuntamiento haya notificado resolución expresa se entenderá aquel desestimado por silencio administrativo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición. Todo ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, 18 de enero de 2013. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

**Servicio de Disciplina Urbanística
de la Gerencia de Urbanismo
Unidad Jurídica de Control de Obras**

Núm. 2.089

Habiendo resultado fallido el intento de notificación personal a Comunidad de Propietarios de paseo Independencia, 24-26, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58.1 y 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente se le pone de manifiesto que el Consejo de Gerencia, en virtud de la delegación de atribuciones realizada por decreto de Alcaldía de 19 de enero de 2009, con fecha 17 de enero de 2013 y en expediente 326.904/2012, resolvió lo siguiente:

Primero. — Finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado mediante acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 25 de septiembre de 2012 contra Comunidad de Propietarios de paseo Independencia, 24-26, en relación con el acto de colocación de banderola (Centro Comercial Independencia) incumpliendo el artículo 3.2.14 de las normas urbanísticas del PGOU y el artículo 9 de la Ordenanza municipal de actividades publicitarias en el ámbito urbano, en paseo Independencia, 24-26.

Procede la finalización del procedimiento toda vez que, examinado el expediente, resulta acreditada la prescripción de la infracción por el transcurso del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, de acuerdo con lo prevenido en el artículo 197 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en relación con los artículos 209 de la norma antedicha y 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segundo. — Archivar las actuaciones toda vez que se ha producido la prescripción de la infracción.

Tercero. — Dar traslado del presente acuerdo al denunciante y al presunto responsable

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Previamente, y con carácter potestativo, se puede interponer recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acto, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que el Ayuntamiento haya notificado resolución expresa se entenderá aquel desestimado por silencio administrativo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición. Todo ello sin perjuicio de utilizar cualquier otro recurso que se estime conveniente a su derecho.

Zaragoza, a 18 de febrero de 2013. — El secretario general, P.D.: El jefe del Servicio de Disciplina Urbanística, Angel Sierra Acín.

**Consejo Provincial de Urbanismo
de Zaragoza**

Núm. 1.156

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en la sesión de 16 de enero de 2013, reunido bajo la presidencia de doña Pilar Lou Grávalos, de la Diputación General de Aragón, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. Fuendetodos. — Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. CPU 2011/198.

Visto el expediente relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente Plan General de Ordenación Urbana tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 11 de julio de 2012.

Mediante escrito, de fecha 20 de julio de 2012, se procede a la devolución del expediente debido a la carencia de requisitos formales imprescindibles para que el Consejo Provincial de Urbanismo pueda pronunciarse sobre el expediente. En fecha 3 de agosto de 2012 el Ayuntamiento aporta nueva documentación.

Segundo. — En sesión de 26 de octubre de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos, ordenando la publicación de las normas urbanísticas, en lo relativo al suelo urbano consolidado y no consolidado.

Segundo. — Suspender el suelo no urbanizable, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto, y en particular por los siguientes:

1. En el suelo no urbanizable especial deberá quedar clara la prohibición de los almacenes agrícolas en los ámbitos de protección por riesgos, carreteras, vías pecuarias, yacimientos, etc., cuestión que, aun pareciendo obvia, no parece deducirse exactamente del tenor literal del artículo correspondiente a los usos permitidos en dicha clase de suelo.

2. Por lo que respecta a las áreas de reserva en suelo no urbanizable, y con el fin de que quedase clara la posibilidad de aplicar el sistema de expropiación y puesto que considerando la entidad del municipio, la ejecución de alguna de estas reservas previsiblemente se corresponda con la resolución de servicio o equipamiento al servicio de la totalidad del municipio, pudiera valorarse, entre otras, la posibilidad de que previamente a la ejecución de alguna de las operaciones apuntadas, fuese precisa su previa consideración como Sistema General, o en caso de que la forma de obtención de estos terrenos fuese mediante el sistema de expropiación, tener en cuenta dicha circunstancia en el correspondiente estudio económico.

Tercero. — Suspender Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debido a la necesidad de contar con el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuendetodos e interesados.

Tercero. — Con fecha 4 de diciembre de 2012 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación cuyo objeto es subsanar los reparos indicados por el Consejo en el acuerdo anteriormente referenciado, para la aprobación definitiva de la totalidad del Plan General de Ordenación Urbana.

Se aporta certificado de acuerdo plenario, de fecha 29 de noviembre de 2012, de cumplimiento de observaciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión de 26 de octubre de 2012, sobre aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos.

Cuarto. — En la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana se han seguido las disposiciones relativas a la fase de Avance que se determinan en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y 60 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

Quinto. — De acuerdo con lo indicado en el artículo 48.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 26 de octubre de 2010, sometiéndolo a información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 17 de fecha 22 de enero de 2011 y posteriormente se publicó una corrección de errores con fecha 3 de marzo de 2011 y en “Heraldo de Aragón” de 6 de febrero de 2011. Según informe técnico se formulan dos escritos de alegaciones.

Sexto. — Con fecha 16 de noviembre de 2011, el Pleno del Ayuntamiento de Fuendetodos adoptó acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana conforme a lo establecido en el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. De acuerdo con lo indicado el precepto indicado este se remite al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su aprobación definitiva.

Séptimo. — Por lo que respecta al planeamiento actualmente vigente cabe destacar que el municipio de Fuendetodos cuenta con normas subsidiarias, aprobadas definitivamente en sesión de fecha 6 de abril del año 2000 y homologadas a Plan General en sesión celebrada el 29 de junio de 2004.

Octavo. — En el expediente administrativo constan los siguientes informes sectoriales:

Instituto Aragonés del Agua. Consta en el expediente la existencia de cuatro informes del Instituto Aragonés del Agua, de los cuales el cuarto, emitido en fecha 26 de junio de 2012, es de sentido favorable; en él se justifica el cumplimiento de las prescripciones impuestas en los informes anteriores.

Patrimonio Cultural. Consta informe desfavorable de fecha 6 de junio de 2012 sobre el Catálogo.

En fecha 7 de febrero de 2012 fue solicitado informe a la Delegación de Gobierno en Aragón, sobre la posible afección del Plan General de Ordenación Urbana a línea ferroviaria desmantelada, sin que conste respuesta sobre la materia.

Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, de fecha 20 de abril de 2011, imponiendo la prescripción de recoger las líneas de protección de carreteras en la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana.

Informe de Protección Civil de fecha 9 de mayo de 2011, en el que se establece la ponderación de los riesgos, indicando el grado de aceptabilidad de cada uno de los aspectos analizados, debiendo ser resueltos por el Ayuntamiento. Se indican como riesgos más elevados los siguientes: caída de árboles, cercanía a vías de comunicación e incendios urbanos.

Resolución conjunta de los directores generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 28 de julio de 2010.

Informe de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad, de fecha 16 de junio de 2011. En el informe se formula una apreciación globalmente favorable, sin perjuicio de advertir una serie de incidencias que deberían ser subsanadas en el proyecto definitivo. Fundamentalmente se indica la carencia en el apartado 8.1.8, Patrimonio Natural, de las especies de flora y fauna recogidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón (Decreto 181/2005). Se recomienda la utilización de especies autóctonas en la configuración de las zonas verdes. Se indica además que debe existir relación entre los planos de zonificación y la documentación recogida en el ISA, en aspectos relativos a la nomenclatura y protecciones de determinados elementos físicos existentes en el suelo no urbanizable del término municipal, así como la conveniencia en indicar las coordenadas UTM y el norte geográfico. No se ha encontrado explicación en el texto sobre la denominada “reserva para equipamiento”.

Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) por el que se resuelve la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos de fecha 16 de septiembre de 2011. Del informe se deduce que la nueva ordenación no incide negativamente en los objetivos de conservación de la red natura 2000, que se propone un modelo compacto alrededor del núcleo, siendo conveniente un desarrollo de los nuevos ámbitos de suelo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas del municipio, primando la regeneración del suelo urbano consolidado frente a nueva ocupación del no consolidado.

Consta igualmente, informe de fecha 20 de abril de 2012, sobre lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 32/2003 de tres de noviembre, General de Telecomunicaciones, indicando que no existen observaciones que formular.

Informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 20 de enero de 2012, en el que se informa favorablemente la ordenación proyectada en su relación con los cauces públicos existentes, sin perjuicio de estar a lo dispuesto en relación con las habituales prevenciones respecto a las autorizaciones en zonas de policía. Consta además el informe correspondiente a la suficiencia en la dotación de aguas, de fecha 19 de octubre de 2011, puesta en relación con la ordenación proyectada. En esta parte del informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, se indica que existe disponibilidad del recurso en origen (refiriéndose al “Embalse de las Torcas”). Sin embargo, en el caso de que el origen sea de la masa de agua “075, Campo de Cariñena”, existirían restricciones para evitar su sobreexplotación.

Noveno. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón; del 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El marco normativo aplicable al presente Plan General es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo para ello de un plazo de seis meses, según indica el artículo 49.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Tercero. — El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

Cuarto. — De acuerdo con lo indicado en los precedentes antecedentes de hecho el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 26 de octubre de 2012, adoptó acuerdo sobre el expediente de referencia, procediendo a la suspensión del suelo no urbanizable.

Ante la nueva documentación procedente del Ayuntamiento, ha de analizarse el cumplimiento o no de los reparos indicados por el mismo.

El Consejo Provincial de Urbanismo, en el acuerdo anteriormente referenciado, indicó lo siguiente: “En el suelo no urbanizable especial deberá quedar clara la prohibición de los almacenes agrícolas en los ámbitos de protección por riesgos, carreteras, vías pecuarias, yacimientos, etc., cuestión que aún pareciendo obvia, no parece deducirse exactamente del tenor literal del artículo correspondiente a los usos permitidos en dicha clase de suelo”.

En el artículo 41 de las normas, relativo a usos prohibidos en el suelo no urbanizable especial, se ha incluido el siguiente párrafo: “quedan incluso prohibidos los almacenes agrícolas, tanto en la ZEPa río Huerva-Las Planas, como en las áreas de patrimonio natural y riesgos orográficos, así como en los ámbitos de protección de carreteras, vías pecuarias, yacimientos, barrancos, cauces naturales, balsas y fuentes”.

De este modo, se considera cumplido el reparo indicado por el Consejo Provincial de Urbanismo.

En segundo lugar, el Consejo Provincial de Urbanismo, en el acuerdo de 26 de octubre de 2012, indicó lo siguiente: “Por lo que respecta a las áreas de reserva en suelo no urbanizable, y con el fin de que quedase clara la posibilidad de aplicar el sistema de expropiación y puesto que considerando la entidad del municipio, la ejecución de alguna de estas reservas previsiblemente se corresponda con la resolución de servicio o equipamiento al servicio de la totalidad del municipio, pudiera valorarse, entre otras, la posibilidad de que previamente a la ejecución de alguna de las operaciones apuntadas, fuese precisa su previa consideración como sistema general, o en caso de que la forma de obtención de estos terrenos fuese mediante el sistema de expropiación, tener en cuenta dicha circunstancia en el correspondiente estudio económico”.

En el artículo 60, relativo a la delimitación de las reservas en suelo no urbanizable, se ha incluido el siguiente párrafo:

“En cualquier caso, considerando la entidad de Ayuntamiento y su término municipal, la ejecución de alguna de las Reservas planteadas, pasaría, en atención al contenido del presente Plan General, a tener consideración de Sistema General, y su obtención, se regularía a través del Sistema de Expropiación, estableciendo el Ayuntamiento, al respecto, los pertinentes estudios y necesarios recursos económicos”.

De este modo, se considera cumplido el reparo indicado por el Consejo Provincial de Urbanismo.

Se adjunta, igualmente, el plano P01 de Clasificación del suelo en el término municipal, en el que se ha procedido a la corrección de algunos errores de grafismo, referentes a la localización de las áreas de alto valor ecológico, incluidas dentro del suelo no urbanizable especial (Foces y Focinos), definidos en el plano 1 del avance, y a la leyenda del área de patrimonio natural y riesgos orográficos.

En el punto tercero del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, de 26 de octubre de 2012, se procedió a “Suspender el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debido a la necesidad de contar con el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza”.

No consta la existencia del citado informe, por lo que debe mantenerse la suspensión del Catálogo hasta la obtención del preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente el suelo no urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos al haberse cumplido, de acuerdo con lo indicado en el fundamento de derecho cuarto, los reparos indicados por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 26 de octubre de 2012, ordenando la publicación de las normas urbanísticas.

Segundo. — Mantener la suspensión del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana debido a la necesidad de contar con el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fuendetodos e interesados.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 15 de enero de 2013.

NORMAS URBANÍSTICAS DE FUENDETODOS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.º *Objeto*. — El presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica todo el suelo del término municipal, en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio prefijado, incorporando las determinaciones de ordenación estructural y garantizando la funcionalidad y coherencia entre el desarrollo previsto y la sostenibilidad ambiental y económica.

Art. 2.º *Alcance*. — Las disposiciones de estas normas, se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior. Si alguna materia, estuviera regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la que implicase mayor restricción.

Se entiende de aplicación subsidiaria la Directriz Sectorial de Urbanismo, conforme establece el artículo 285 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, pero conforme señala la disposición transitoria primera de dicha Ley 3/2009, las normas subsidiarias y complementarias provinciales de Zaragoza, en tanto no contradigan la Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la referida Directriz Especial de Urbanismo.

En todo lo consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en estas normas, se aplicarán las disposiciones legales vigentes; legislación estatal: el Real Decreto legislativo 2/2008, la Ley 4/1989, de 27 de marzo; la Ley 16/1985, de 25 de junio; y legislación autonómica: la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón; la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón; la Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales Protegidos de Aragón, y la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural de Aragón.

Art. 3.º *Ámbito material y territorial*. — Las presentes normas afectarán a cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares, dentro del ámbito territorial del municipio de Fuentetodos (Zaragoza).

Art. 4.º *Ámbito temporal y vigencia*. — El Plan General de Ordenación Urbana será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de las normas que contenga. Al ser el Plan urbanístico sometido a evaluación ambiental deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón (art. 73.1 y 2 de la LUA 3/2009).

Salvo que la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, en cuyo caso, el Plan carecerá de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto no se publique el documento refundido o la aprobación definitiva de la rectificación pertinente.

El horizonte temporal máximo de gestión fijado por el presente Plan General será de quince años (art. 39 de la LUA 3/2009).

El presente Plan General de Ordenación Urbana tendrán vigencia indefinida, siempre que no proceda su revisión o modificación en función de los criterios establecidos por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (art. 76.1 de la LUA 3/2009).

Art. 5.º *Causas de revisión*. — Constituirán motivos de revisión o sustitución del proyecto de normas subsidiarias propuesto:

1. Las variaciones sensibles, de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación, que justifican la clasificación del suelo adoptada.
2. Cuando resulte afectada, por determinaciones de planeamiento de rango superior (comarcal, regional, nacional).
3. La alteración de los criterios fundamentales de las normas, por factores exteriores al desarrollo del municipio.
4. Cuando aparezcan usos no previstos según indica la Ley del Suelo.
5. El agotamiento potencial del suelo contenido en las unidades de ejecución y zonificaciones que se contemplan.

Art. 6.º *Interpretación*. — Corresponde al Ayuntamiento de Fuentetodos, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de las presentes normas.

Interpretación que se realizará en función de su contenido escrito, atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

- Unidad y coherencia entre todos los documentos.
- Cumplimiento de los objetivos del Plan expresados en la memoria.
- Los documentos de contenido específico prevalecerán sobre el resto.
- Prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas.
- Dentro de las representaciones gráficas, prevalecerán aquellas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

CAPITULO II

EFFECTOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 7.º *Publicidad e información*. — Los documentos de los planes Generales de Ordenación Urbana serán públicos. Cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el municipio (disposición adicional quinta de la LUA 3/2009).

Se establece como derecho del ciudadano, el acceso a toda la Información Urbanística de la que disponga la Administración Pública en los términos establecidos en las leyes y demás disposiciones aplicables [art. 20 g) de la LUA 3/2009].

Art. 8.º *Obligatoriedad*. — Los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan, normas y ordenanzas urbanísticas.

Serán nulas las reservas de dispensación que se contuvieren en los mismos, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren (art. 72 de la LUA 3/2009)

Art. 9.º *planeamiento de desarrollo*. — Conforme señala el artículo 286.3 b) de la LUA 3/2009 el presente Plan General simplificado no contempla la

clasificación de suelo urbanizable, y el suelo urbano se desarrollará mediante el régimen de obras públicas ordinarias, o un Plan especial, por lo que no se prevé la necesidad de elaboración de Plan parcial.

Art. 10. *Planes especiales*.

10.1. Objeto.

Los planes especiales pueden desarrollar y complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana y, salvo expresa previsión en contrario en este, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural.

10.2. Finalidades.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General, las Administraciones competentes y, en su caso, los particulares podrán formular Planes Especiales para las siguientes finalidades (art. 64 de la LUA 3/2009):

- a) El desarrollo de Sistemas Generales.
- b) La protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje.
- c) La mejora de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad mediante la ejecución de obras de abastecimiento y saneamiento de aguas o el tratamiento de residuos.
- d) La protección del patrimonio edificado y la reforma interior en suelo urbano.
- e) La vinculación del destino de terrenos a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler, incrementando las reservas iniciales del Plan General o vinculando terrenos o construcciones a otros usos sociales.
- f) La protección de conjuntos históricos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés.
- g) Otras finalidades análogas.

El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 a 60 de la LUA 3/2009, de 17 de junio.

Art. 11. *Estudios de detalle*.

11.1. Objeto.

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales (art. 67 de la LUA 3/2009).

11.2. Finalidades.

Conforme establece el artículo 67.2 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, los estudios de detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

11.3. Limitación de los estudios de detalle.

Los estudios de detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, sustituyendo si es preciso los anteriormente fijados, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes (art. 67.3 de la LUA 3/2009).

CAPITULO III

LICENCIAS

Art. 12. *Modalidades de licencias*. — Toda edificación, uso, actividad o transformación que se produzca en el territorio requerirá de previa licencia urbanística, licencia ambiental de actividades clasificadas, de inicio de actividad, de apertura o de ocupación otorgada por el municipio correspondiente, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación sectorial que les afecte.

Los municipios podrán establecer licencias para finalidades diferentes de las anteriores, de conformidad con la normativa de régimen local.

El cómputo del plazo, en su caso, establecido para solicitar las licencias municipales se interrumpirá desde la solicitud por el interesado de las concesiones, licencias o autorizaciones de carácter previo atribuidas a la competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma hasta su otorgamiento (art. 229 de la LUA 3/2009).

12.1. Licencia ambiental de actividades clasificadas.

La licencia ambiental de actividades clasificadas se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Medioambiental de Aragón (art. 230 de la LUA 3/2009).

12.2. Licencia de inicio de actividad.

La licencia de inicio de actividad se exigirá con carácter previo al comienzo del ejercicio de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada o licencia ambiental de actividades clasificadas (art. 231 de la LUA 3/2009).

12.3. Licencia de apertura.

La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios que no precisen licencia ambiental de actividades clasificadas, y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La apertura de los edificios, locales o recintos, cerrados y cubiertos o abiertos y al aire libre, que hayan de destinarse a espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos requerirá las licencias y autorizaciones previstas en la legislación sectorial de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos (art. 232 de la LUA 3/2009).

12.4. Licencia de ocupación.

Conforme establece el artículo 233 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, la licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias ni la licencia ambiental de actividades clasificadas ni la de apertura (art. 233 de la LUA 3/2009).

Art. 13. *Resolución única.* — En los supuestos requeridos de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o de funcionamiento y, además, de licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La propuesta de resolución de la solicitud de licencia ambiental de actividades clasificadas o licencia de apertura o funcionamiento tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, así se notificará al interesado y no será necesario resolver sobre la segunda.

En cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad clasificada o de apertura, el órgano municipal competente pasará a resolver sobre la licencia urbanística, notificándose lo pertinente en forma unitaria al interesado (art. 234 de la LUA 3/2009).

Art. 14. *Actos sujetos a licencia urbanística.* — Según señala el artículo 236.1 de la LUA 3/2009, están sujetos a previa licencia urbanística todos los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como:

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Los movimientos de tierra.
3. Las obras de nueva planta.
4. La modificación de la estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
5. La primera utilización de los edificios.
6. La modificación del uso de los edificios.
7. La demolición de las construcciones.
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
9. Demás actos señalados por los planes.

Art. 15. *Procedimiento.* — Conforme establece el artículo 242 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el alcalde:

“d) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes, en el plazo de tres meses. Tratándose de supuestos requeridos también de licencia de actividad clasificada o de apertura, el plazo para la resolución única será de cuatro meses. El plazo se interrumpirá, si resultasen deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia, cuando se trate de elementos esenciales para resolver, de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose esta sin más trámite. En cambio, corregidas las deficiencias, se reanudará el cómputo del plazo de resolución, que, en caso necesario, se entenderá ampliado hasta comprender al menos la mitad del plazo originario”.

Art. 16. *Caducidad y silencio administrativo.* — La autorización o licencia deberá establecer el plazo de comienzo de las obras o actividad, y el plazo máximo de paralización y terminación de las obras e instalaciones que, en todo caso, deberá respetar la normativa sectorial aplicable. En defecto de regulación específica, regirá el plazo de seis meses para el comienzo de la actuación autorizada. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducada la licencia. No obstante, podrá prorrogarse cuando existan causas justificadas. En todo caso, deberá tramitarse el oportuno procedimiento, con audiencia del interesado. La caducidad de las licencias urbanísticas se regirá por lo establecido en la legislación urbanística de Aragón, según establece el artículo 152 del Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado esta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico (art. 243 de la LUA 3/2009).

Art. 17. *Suspensión de las licencias.* — El alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la licencia, 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 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.

Hasta tanto no se dicte sentencia, continuará en su caso, la paralización de las obras, que serán demolidas cuando la autoridad competente lo acuerde, si la sentencia anulase la licencia. Si el órgano judicial competente, al dictar sentencia, anulase la licencia, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará la adopción de las medidas de restauración de la legalidad urbanística que procedan y, en su caso, la incoación de expediente sancionador, al objeto de imponer, si procediera, las multas correspondientes a los responsables. Tratándose de licencia u orden de ejecución que autorizase una demolición indebida, anulando el acto administrativo en vía jurisdiccional, la autoridad que suspendió sus efectos ordenará que se proceda a la reconstrucción de lo demolido. La Administración dará traslado de la sentencia al Registro de la Propiedad para su debida constancia (art. 269 de la LUA 3/2009).

Art. 18. *Final de obras y documentación.* — El artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación, “Documentación de la obra ejecutada”, señala que una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el libro del edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

TITULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19. *Clasificación.* — La clasificación de suelo responderá al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio fijado en la memoria del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Queda clasificado todo el suelo del término municipal, incluido el destinado a sistemas generales, en una de las siguientes clases:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo no urbanizable.

El suelo que no sea clasificado como suelo urbano, tendrá la clasificación de suelo no urbanizable.

Art. 20. *Categorías.* — En función de la clase de suelo definida se establecen las siguientes categorías:

- a) Dentro del suelo urbano se delimitan dos categorías:

- Consolidado.
- No consolidado.

- b) En el suelo no urbanizable se definen a su vez otras dos categorías:

- Genérico.
- Especial, que comprende:
 - Zepa río Huerva-Las Planas, Red Natura 2000.
 - Patrimonio natural y riesgos orográficos.
 - Patrimonio natural hoz La Puebla.
 - Cauces naturales.
 - Protecciones sectoriales (carreteras y vías pecuarias).
 - Áreas de reserva.

CAPITULO II

SUELO URBANO

Art. 21. *Definición.* — Según señala el artículo 12 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, tendrán la condición de suelo urbano:

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

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

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

Art. 22. *Suelo urbano no consolidado.* — Conforme señala el artículo 13.2 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, el Plan General atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior.

Cuando se trate de terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, el Plan General podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiendo a los regímenes de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

a) Delimitar unidades de ejecución, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.

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

c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.

Según establece el artículo 13.3 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, el Plan General atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incrementa el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el artículo 131.5 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, aun cuando se encuentren completamente urbanizados.

Art. 23. *Suelo urbano consolidado*. — El suelo urbano que el Plan General no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Art. 24. *Solar*. — Según define el artículo 14 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el mismo, debiendo tener señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si el planeamiento no concretara los requisitos, se precisará que además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 12 a) de la LUA 3/2009 referidos a acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento, evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica; la vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

CAPITULO III

SUELO NO URBANIZABLE

Art. 25. *Definición*. — Conforme se establece en el artículo 17 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

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

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

Art. 26. *Suelo no urbanizable genérico*. — Constituirá el suelo no urbanizable genérico el clasificado y calificado como tal por el Plan General de Ordenación Urbana (art. 18 de la LUA 3/2009).

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

Art. 27. *Suelo no urbanizable especial*. — Conforme establece el artículo 19 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y, en todo caso, los siguientes:

a) Los terrenos excluidos de transformación mediante urbanización por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.

Art. 28. *Deberes*. — Según establece el artículo 35 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en el suelo que sea rural, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone:

1. Mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o la salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el medioambiente.

2. Prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes, y en su caso, recuperarlos de ellas.

3. Mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

El propietario de suelo que promueva la ejecución de actuaciones autorizadas en suelo no urbanizable genérico, conforme se establece en las presentes normas, tendrá los siguientes deberes:

1. Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la correspondiente autorización o licencia.

2. Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante Ordenanza municipal para legitimar usos privados del suelo no incluidas las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias (vinculadas a usos agrarios de carácter productivo como el cultivo agrícola de regadío, de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos) quedando incluida la vivienda de persona que deba permanecer permanentemente en la explotación.

3. Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, construcción o edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

CAPITULO IV

RÉGIMEN ESPECIAL DE ZONAS DE BORDE

Art. 29. *Ambito*. — Las zonas situadas al borde del suelo urbano clasificadas como suelo no urbanizable, que no tenga la condición legal de suelo no urbanizable especial, constituirán las zonas de borde y se regirán por lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 30. *Conexión a las redes municipales*. — Conforme establece el artículo 285 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, la conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:

a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.

b) Las conexiones habrán de pasar por terreno de uso público y libre tránsito, vinculándose su capacidad al número de parcelas edificables existente entre la edificación y la conexión a la red principal. Excepcionalmente, se autorizarán servidumbres de paso.

Art. 31. *Usos admisibles*. — Según establece el artículo 285 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en las zonas de borde del suelo urbano podrá autorizarse, sin perjuicio del régimen general de autorización de usos en el suelo no urbanizable genérico señalado en el artículo 39 y siguientes de las presentes normas urbanísticas, y con objeto de potenciar el poblamiento tradicional de los núcleos, evitando la proliferación de usos constructivos dispersos en el territorio que no se correspondan con los autorizables en esta clase de suelo, la construcción de:

- Vivienda unifamiliar que podrá conectarse a las redes generales municipales

Art. 32. *Condiciones*. — Según señala el artículo 285 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, las condiciones mínimas que deberán incluir para su autorización serán las siguientes:

1. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a cien metros desde el punto de conexión con las mismas. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación, no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni aun con servicios autónomos y no se alterará la clasificación del suelo como no urbanizable.

2. Las precisas para evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente.

3. La fijación de condiciones de la edificación y de los usos y, especialmente, los retranqueos exigibles. Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio en el que se ubiquen, que podrán regularse, de conformidad con lo que pudiera señalar la directriz especial de urbanismo, mediante la correspondiente ordenanza.

4. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos de al menos tres metros respecto a todos sus linderos, siendo la franja de terreno correspondiente al retranqueo mínimo de tres metros del lindero que da a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

5. Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados.

6. Las condiciones de las construcciones que pudieran autorizarse en la misma parcela con servicios autónomos conforme al régimen general de autorización en suelo no urbanizable.

7. El dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, y los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.

8. Las condiciones que garanticen el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación y, especialmente, las garantías que procedan, que podrán alcanzar la totalidad del coste de las obras necesarias para la conexión.

9. Las precisas para garantizar que las infraestructuras de conexión discurren por terrenos de uso público y libre tránsito, así como que su conservación queda a cargo de quienes las utilicen.

10. La parcela tendrá una superficie superior a tres mil metros cuadrados. En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el órgano competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias.

Art. 33. *Procedimiento*. — La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe desfavorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá (art. 285 de la LUA 3/2009).

CAPITULO V

SISTEMAS GENERALES

Art. 34. *Definición*. — Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico (art. 191.2 de la LUA 3/2009).

Art. 35. *Obtención*. — Conforme señala el artículo 192 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado, se obtendrán:

1. Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción a unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
2. Cuando la modalidad anterior fuera inviable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos objetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito del sector en suelo urbano, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
3. Cuando las modalidades anteriores fuesen inviables o inconvenientes, mediante expropiación forzosa.

Art. 36. *Clasificación*. — Son sistemas generales, además de las infraestructuras de comunicaciones, las zonas verdes y espacios libres y equipamientos existentes en el municipio, los terrenos destinados a la construcción de la estación depuradora de aguas residuales y del Museo del Grabado, ya iniciado.

TITULO III

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES

Art. 37. *Núcleo de población*. — Se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanos y dotaciones comunes.

37.1. Circunstancias.

Según establece el artículo 30.3 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, el Plan General, de conformidad con lo que establezcan las directrices de ordenación del territorio, incluirá entre las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, que deberán valorarse conjuntamente con cualesquiera otras que considere relevantes, las siguientes:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros o distancia inferior que establezca el Plan General.
- g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- h) Quedan exceptuadas de la aplicación de estas limitaciones todas las edificaciones amparadas en la normativa de zona de borde.

37.2. Prohibición.

En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición anterior, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes o resulte indispensable para

lograr la adecuada protección del patrimonio cultural aragonés (art. 26.3 de la LUA 3/2009).

Art. 38. *Parcelación*. — 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 sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva (art. 247 de la LUA 3/2009).

Son 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.

38.1. Parcelación rústica y parcelación urbanística.

Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra (art. 245 de la LUA 3/2009).

Se considera 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 sub-suelo sometidos a licencia urbanística.

Los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesidad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

38.2. Parcelación ilegal.

Se considera parcelación ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Ley y en el presente planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población (art. 246 de la LUA 3/2009).

CAPITULO II

CONDICIONES DE LOS USOS

• SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Art. 39. *Usos prohibidos*. — En esta categoría de suelo queda prohibida la urbanización y parcelación urbanística. Se prohíben todos aquellos usos no regulados específicamente en el artículo siguiente.

Art. 40. *Usos admitidos*.

40.1. Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante licencia.

Según establece el artículo 30 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar, mediante la licencia de obras, de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

• Las destinadas a usos agrarios (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación). Son los vinculados a explotaciones agrarias de carácter productivo tales como:

- El cultivo agrícola, ya sea de secano o de regadío.
- Invernaderos y las obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamientos de tierras.
- Plantaciones de especies forestales o agrícolas.
- La creación de praderas y pastizales.
- Las dependencias agrarias tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, y los almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas, dentro de los límites que para casos concretos puedan determinarse, y siempre en función de su vinculación a la explotación agraria de la que forman parte.
- Se consideran también dependencias agrarias las instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en esta.
- Se asimilan a las explotaciones agrarias las forestales, con las instalaciones precisas para la conservación y adecuada explotación de los montes.

Para el otorgamiento de licencias para usos vinculados a explotaciones agrarias, los solicitantes deberán acreditar la condición de agricultor profesional. A estos efectos, se considerarán profesionales de la agricultura a las personas físicas que se dediquen de manera preferente a actividades de carácter agrario, y se dediquen de manera efectiva y directa a la explotación, y las personas jurídicas cuyo objeto social exclusivo sea la explotación agrícola, ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. También tendrán esta consideración los organismos públicos que ostenten competencias en materia de agricultura y conservación de la naturaleza, y las organizaciones profesionales agrarias.

• Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanente-

mente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación.) Las obras públicas que con arreglo a proyectos debidamente aprobados se ejecuten sobre suelo no urbanizable, entendiéndose por tales: Las obras relativas al sistema de comunicaciones, producción y distribución de energía, regulación de caudales, abastecimiento y saneamiento de aguas, canales y acequias de riego, entre otras. Se incluyen entre otros, los siguientes usos:

- Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.
- Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma o sobre el medio físico que la sustenta.
- Los depósitos de maquinaria y materiales para el mantenimiento de las obras públicas.
- Las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesaje, las de aforo de caudales en cauces públicos y de control de calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- Los puestos de socorro y primeros auxilios.
- Los talleres de reparación de automóviles y bicicletas.
- Las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica.
- El uso hotelero admitiendo vinculado a este, la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.
- El uso de restaurantes y bares, admitiendo vinculado a este, la actividad de pequeño comercio.

• Se autoriza expresamente la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, al amparo de la normativa de las zonas de borde.

El municipio podrán otorgar licencia de obras para la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de este establecido en el artículo 246.2 de la LUA 3/2009 y artículo 31 del presente Plan General de Ordenación Urbana. A estos efectos, se exigirá:

- Que exista una sola vivienda por parcela.
- Que los edificios no rebasen los trescientos metros cuadrados de superficie construida.
- Que las parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie.
- Que las parcelas queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

40.2. Autorización de usos en suelo no urbanizable Genérico mediante autorización especial

Conforme señala el artículo 31 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el Plan General o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran usos de utilidad pública o interés social que han de emplazarse en el medio rural, previa autorización por el órgano competente, al menos los siguientes:
 - Las construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales y las energías renovables, o las relacionadas con la protección del medio ambiente (incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación).
 - Las Instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, y las de caracteres públicos destinados a un uso agrario o recreativo.
 - Las actividades ganaderas no ligadas a la tierra que superen el tamaño de la explotación familiar agraria.
 - Los usos agrarios en los que no quede plenamente justificada la vinculación a la explotación agraria.
 - Los núcleos zoológicos, los establecimientos para la práctica de la equitación y los centros para el fomento y cuidado de animales de compañía y otras agrupaciones de animales.
 - Los mataderos.
 - Las actividades extractivas, graveras, canteras y minas.
 - Los depósitos de áridos y combustibles sólidos y de desechos
 - Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.
 - Los vertederos de residuos y las chatarrerías.
 - Los campamentos de turismo y áreas recreativas.
 - Las instalaciones deportivas.
 - Las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural.
 - Los restantes usos dotacionales cuando necesariamente hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.
 - Las infraestructuras de telecomunicaciones.
- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública e interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano con calificación apta para ello.

• Obras de renovación de construcciones en barrios deshabitados, bordas, torres y edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.

Cuando se trate de actuaciones en edificios existentes, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita, e incluso su ampliación hasta una superficie similar a la existente.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

40.3. Otros usos.

Para otros usos y actividades distintos a los descritos para el suelo no urbanizable genérico, se requerirá la presentación de la necesidad de su ubicación en este tipo de suelo, siendo la Corporación municipal, en primera instancia, y los organismos competentes los que decidan su emplazamiento y las medidas concretas a adoptar.

• SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 41. *Usos prohibidos.* — En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico (art. 33 de la LUA 3/2009).

Se prohíbe expresamente la construcción de edificios e instalaciones que impliquen la transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger, de acuerdo a la legislación sectorial aplicable. Quedan incluso prohibidos los almacenes agrícolas, tanto en la Zepa río Huerva-Las Planas, como en las áreas de patrimonio natural y riesgos orográficos, así como en los ámbitos de protección de carreteras, vías pecuarias, yacimientos, barrancos, cauces naturales, balsas y fuentes.

Se prohíben todos aquellos usos no regulados específicamente en el artículo siguiente.

Art. 42. *Usos admitidos.* — Los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial.

Toda actuación, obra o instalación que se vaya a situar en el suelo no urbanizable especial, señalado en el plano de clasificación de suelos, deberá evitar en lo posible los grandes movimientos de tierras, por el riesgo de erosión que supone en un estrato edáfico tan frágil, sustentado por bosques y vegetación natural con distinta cobertura, además del deterioro paisajístico que pueden provocar en un territorio con tantos factores limitantes.

42.1. Usos principales.

- Científicos.
- Culturales.
- Deportivos.
- Ocio y recreo.

Compatibles con la conservación del espacio y la protección del suelo fértil.

• Usos agrarios (incluyendo las edificaciones de carácter agrario vinculadas a la explotación). Que conlleven la mejora de la vegetación y el aprovechamiento de los recursos sin fomentar los procesos erosivos y degenerativos

42.2. Usos permitidos.

• Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas presentes en las superficies delimitadas.

• Usos de utilidad pública e interés social, siempre que sean compatibles con los recursos naturales y paisajísticos protegidos.

Dadas las excelentes condiciones que presentan parte de estos terrenos para el aprovechamiento de la energía eólica y el interés de esta energía renovable:

• Se podrán autorizar instalaciones de innovación y desarrollo y de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, siempre y cuando se cumplan los requisitos y el procedimiento de autorización regulados por el Decreto 124/2010, de 22 de junio, del Gobierno de Aragón, y se compruebe que su incidencia ambiental no es incompatible con los valores naturales protegidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Art. 43. *Procedimiento de autorización.* — Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, de 17 de junio, para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico y en el artículo 39 de las presentes normas, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los artículos anteriores.

CAPITULO III

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

• SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

Art. 44. *Condiciones.* — Como principio general, en esta clase de suelo se prohíben expresamente las construcciones, cualquiera que sea su uso. No obs-

tante, en aquellos casos en que por su carácter agrario o singular pudiera autorizarse alguna, se establecen las siguientes condiciones de la edificación:

Art. 45. *Parcela mínima.* — Se establece en 10.000 metros cuadrados, por lo que no se permitirán parcelas de superficie inferior con fines de edificación.

Art. 46. *Altura máxima.* — Será de 4 metros en una planta, salvo en casos especiales de interés social imprescindible para la función del edificio.

Art. 47. *Edificabilidad.* — La edificabilidad máxima será de 0,03 metros cuadrados por metro cuadrado, salvo excepción justificada por el uso autorizado que fijará el índice correspondiente.

Art. 48. *Retranqueos.* — Se mantendrán distancias mínimas de 8 metros a la vía que de frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad.

Art. 49. *Condiciones estéticas.* — Los tipos de las construcciones deberán de ser adecuados a su condición y situación en el medio rural y natural, integrándose en el paisaje y quedando prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

En las cubiertas de las edificaciones únicamente se permitirá el uso de la teja cerámica curva y las de hormigón, en tono y color análogos a los de la teja tradicional, o la chapa de color similar a la teja. Se prohíben las cubiertas negras y las de fibrocemento.

• SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

A fin de garantizar las condiciones de aislamiento con respecto a otras edificaciones o construcciones de uso residencial de las mismas características, se establecen las siguientes condiciones genéricas y solo aplicables en los suelos no urbanizables donde este uso esté permitido por las presentes Ordenanzas:

Art. 50. *Parcela mínima.* — Se establece como parcela mínima a efectos urbanísticos:

- 10.000 metros cuadrados, indistintamente en secano y regadío.

En aquellos casos en que la dificultad de llegar a la parcela mínima urbanística establecida pudiera impedir que prosperase alguna solicitud de uso justificada, se podrán admitir excepcionalmente como suficiente justificación de parcela mínima por el órgano competente, las afecciones al uso principal solicitado de terrenos de la misma propiedad que, aún ubicados en distintos emplazamientos dentro del municipio, puedan sumar las dimensiones necesarias.

En particular, y solo para las explotaciones agropecuarias, podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, siempre que la parcela que vaya a edificarse sea superior a 3.000 metros cuadrados.

Igualmente, podrán autorizarse instalaciones destinadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas y de utilidad pública e interés social sobre parcelas inferiores a la mínima edificable cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.

Art. 51. *Distancia entre edificaciones.* — Se fija una distancia mínima entre edificaciones de 150 metros para evitar la formación de servicios comunes. No es aplicable esta regla a las edificaciones o instalaciones que forman parte de una misma explotación agraria o unidad empresarial.

Art. 52. *Retranqueos.* — Se fijan las distancias mínimas de 8 metros a la vía a que se da frente y de 5 metros a los demás linderos de la propiedad, con objeto de marcar la condición de aislada de la edificación y además servir de protección de los caminos locales.

Art. 53. *Altura máxima.* — En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura reguladora será de 6 metros, la altura máxima visible del edificio será de 9 metros y el número de plantas permitido será de dos, incluyendo a la planta baja.

Art. 54. *Edificabilidad máxima.* — La edificabilidad permitida será de 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado. No obstante, para usos agrícolas y ganaderos, con carácter excepcional y previa justificación, el Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones que no rebasen el 0,50 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 55. *Cerramiento.* — Los cerramientos que se realicen frente a los caminos y vías públicas deberán retranquearse 5 metros del eje del camino, o 3 metros del borde del pavimento, si este existiese.

Art. 56. *Condiciones estéticas.* — Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica. En general se recomienda la no utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas.

Todas las construcciones e instalaciones deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición formal y volumétrica como de la situación y perspectiva.

Art. 57. *Rehabilitación de edificios tradicionales rurales.* — En el caso de los edificios tradicionales rurales, podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100% de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial, no fijándose, para ello, parcela mínima.

Igualmente en la rehabilitación de dichos edificios se permitirá todo tipo de uso ligado a esta categoría de suelo no urbanizable, vivienda, turismo rural, establecimientos comerciales relacionados con el turismo rural, etc.

Art. 58. *Granjas en suelo no urbanizable. Distancias mínimas.* — En lo que respecta a las distancias mínimas de una granja, tanto a viviendas aisladas como al límite del suelo urbano, se atenderá a las “normas de emplazamiento” 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 (BOA núm. 106, de 5 de junio de 2009), que establecen que:

- Ordenación de los usos ganaderos:

Se considera suelo apto para el desarrollo de la actividad ganadera el clasificado como suelo no urbanizable genérico, y en el suelo no urbanizable especial tan solo en los supuestos en los que la protección aplicable permita este uso (art. 19.1).

Las nuevas explotaciones ganaderas no podrán emplazarse en suelo urbano o urbanizable (art. 19.2).

- Localización de las instalaciones ganaderas:

Las instalaciones ganaderas deberán guardar las siguientes distancias mínimas respecto a los núcleos de población y viviendas diseminadas del municipio de Fuendetodos:

Especie animal (*)	Núcleos de población (metros)	Viviendas diseminadas (metros)
Ovino/Caprino	300	100
Vacuno	400	100
Equino	400	100
Porcino	1.000	150
Aves	500	100
Conejos	400	100
Animales peletería	400	100
Otras especies	500	150

(*) En las explotaciones mixtas, se aplicará la distancia más restrictiva.

Estas distancias serán mayores en la franja de vientos dominantes, en cuyo caso estas distancias fijadas serán hasta un 50% mayor para las instalaciones de porcino, vacuno y equino y un 20% mayor para las demás especies (art. 21.1).

No podrá acordarse reducción alguna en explotaciones de porcino, en vacuno y equino con capacidad superior a 100 y 150 unidades de ganado mayor, respectivamente, ni en explotaciones de otra orientación zootécnica de capacidad superior a 60 unidades de ganado mayor (art. 21.7)

Estas distancias serán mayores en la franja de vientos dominantes. Se entiende como franja de vientos dominantes la comprendida en el sector definido por las direcciones +/- 22, 5º sexagesimales, tomando como eje la dirección del viento dominante. Cuando no existan datos para determinar la dirección del viento dominante, la franja será definida por las direcciones NO/SE y O/E, con centro en la granja. Si el núcleo de población o zona urbanizable queda dentro del área definida anteriormente, las distancias fijadas serán hasta un 50% mayores para las instalaciones de porcino, vacuno y equino, y hasta un 20% mayores para las relativas a las demás especies.

No podrá acordarse reducción alguna en explotaciones de porcino, en vacuno y en equino con capacidad superior a 100 y 150 unidades de ganado mayor, respectivamente, ni en explotaciones de otra orientación zootécnica de capacidad superior a 60 unidades de ganado mayor.

Las distancias a los núcleos de población se medirán desde el punto de la línea de delimitación de los suelos urbanizable o urbano del núcleo de población más próximo a la explotación ganadera hasta el punto más próximo construido de la explotación ganadera, sean los edificios y otros elementos funcionales de la misma susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población del anexo VI, siempre que estas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias. Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos más próximos de los edificios construidos, incluido cualquier elemento de la explotación ganadera susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

La distancia mínima a mantener por las instalaciones ganaderas, respecto a viviendas diseminadas, será la establecida en el anexo VI, sin perjuicio de la que pudiera ser aplicable conforme a normativas específicas.

Respecto a otros elementos relevantes del territorio, las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas que se recogen en el anexo VII, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación (art. 21.9).

Elemento relevante territorio	Distancia mínima
Autovías y ferrocarril	50 metros
Carreteras	25 metros
Cauces de agua	35 metros
Acequias y desagües de riego	15 metros
	(5 metros en las impermeabilizadas)
A captaciones de agua para el abastecimiento	250 metros
	(salvo informes técnicos que lo justifiquen)
A tuberías de conducción de agua para abastecimiento	15 metros
	(salvo informes técnicos que lo justifiquen)
A pozos y manantiales	35 metros
A alojamientos turísticos	500 metros
A viviendas de turismo rural	300 metros

Elemento relevante territorio	Distancia mínima
A bienes de interés cultural	1.000 metros (500 metros a otros elementos del patrimonio cultural)
A polígonos industriales	200 metros
A industrias alimentarias	500 metros
A industrias de transformación de animales muertos de origen animal	1.000 metros

Respecto a otras explotaciones ganaderas, ver anexo VIII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo (art. 21.10).

Respecto de otras explotaciones ganaderas u otros centros ganaderos, deberán guardar las distancias mínimas que se señalan en el anexo VIII. Cuando la reglamentación técnico-sanitaria establezca una distancia mayor, deberá respetarse la misma. Para la medición de las distancias se tendrá en cuenta los puntos más próximos construidos de las explotaciones, sena los edificios y otro elemento funcional de las mismas susceptibles de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

Se entiende como distancias mínimas las proyectadas sobre plano horizontal. En los casos en los que las distancias sobre el perfil del terreno superen a las mediciones en planta en más de un 30% y existan barreras naturales o accidentes del terreno que minimicen los efectos negativos ocasionados como consecuencia del desarrollo de la actividad, podrán tomarse las mediciones realizadas sobre el perfil del terreno.

Las anteriores distancias no serán de aplicación a las explotaciones domésticas consideradas como tales las que no superen [art. 21.12 y art. 6 f)]:

- Dos cabezas de vacuno.
- Tres équidos o cerdos de cebo.
- Ocho cabezas de ovino o caprino.
- Cinco conejas madres.
- Treinta aves.
- Dos unidades de ganado mayor para el resto de especies o si conviven más de una especie.

Todas estas regulaciones respecto a la clasificación del suelo y la normativa, se han tenido en cuenta en la elaboración de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuendetodos.

Respecto a las implicaciones de las explotaciones ganaderas existentes, y en algunos casos en contradicción con las distancias mínimas a suelos urbanos vigentes, se atenderá a lo que los órganos competentes establezcan al respecto, con la tendencia de dar solución legal a todas ellas con la prioridad que se establezca en los casos de mayores conflictos y peor convivencia y riesgos con los usos residenciales, todo ello con la base del carácter rural y la importancia del sector primario entre las actividades económicas municipales.

Se cuidará el diseño de las edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad ganadera, debiendo mantener, en la medida en que la funcionalidad de las mismas lo permita, un equilibrio con las alturas, formas, colores, y texturas del entorno, proponiendo aquellas más acordes con el mismo, debiéndose integrar adecuadamente en el medio, minimizando el impacto paisajístico que puedan causar. Las edificaciones presentarán todos sus paramentos totalmente acabados, conforme prevén estas normas.

Serán de aplicación a dichas instalaciones las normas básicas y condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las directrices sectoriales (arts. 21 a 25 y anexo VI y anexo VII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas)

CAPITULO IV

RESERVAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 59. *Régimen*. — El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

El establecimiento o delimitación de áreas de reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo comporta la sujeción de cuantas transmisiones se efectúen de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración que estableció o declaró la reserva y la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.

Las sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público, podrán tener la condición de beneficiarias de la expropiación para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo cuando así lo acuerde la Administración que declaró la reserva.

La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio de los terrenos y otros bienes inmuebles adquiridos por las Administraciones en áreas de reserva requerirá la previa aprobación del planeamiento preciso (art. 113 de la LUA 3/2009).

Art. 60. *Delimitación*. — En colindancia con el suelo urbano clasificado, se disponen unas áreas de reserva en suelo no urbanizable, identificadas en el plano de ordenación, al objeto de dejar establecida la previsión de suelo para

satisfacer los necesarios servicios de estacionamiento y equipamientos, que podría necesitar el municipio si prosperan sus actividades turístico-culturales.

El lógico destino de estas áreas es su incorporación al patrimonio municipal de suelo.

A estas zonas de reserva para equipamientos o aparcamientos, se les aplicará el régimen del suelo no urbanizable especial.

En cualquier caso, considerando la entidad del Ayuntamiento y su término municipal, la ejecución de alguna de las reservas planteadas pasaría, en atención al contenido del presente Plan General, a tener consideración de sistema general, y su obtención, se regularía a través del sistema de expropiación, estableciendo el Ayuntamiento, al respecto, los pertinentes estudios y necesarios recursos económicos.

TITULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

ESTATUTO DE LA PROMOCIÓN DE SUELO URBANO

Art. 61. *Derechos*. — Conforme establece el artículo 20 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, la Administración orientará su actuación urbanística en la consecución de los siguientes derechos de los ciudadanos:

1. Derecho al acceso a toda información urbanística de la que dispongan las Administraciones Públicas.
2. Derecho a participar en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución.
3. Derecho a colaborar en la actividad de planeamiento o gestión en los términos establecidos en la de la LUA 3/2009, de 17 de junio.
4. Derecho de edificar, una vez completada la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, en las condiciones y plazos establecidos en las presentes normas.
5. Derecho al ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, mediante recursos o acciones para exigir la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad urbanística.

Art. 62. *Obligaciones*.
62.1. Suelo urbano consolidado.

Conforme señala el artículo 35 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en suelo urbano consolidado, los propietarios que promuevan la edificación tienen los siguientes deberes:

Completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar.

Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al 15% de la superficie de la Finca.

Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

62.2. Suelo urbano no consolidado.

Según establece el artículo 24 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en suelo urbano no consolidado, los propietarios de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

1. Promover la transformación del suelo, financiarla, y en su caso, ejecutarla.
2. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.
3. Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos, que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Deber que se asumirán sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios a cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre tales obras se entenderán incluidas las de:

- Potabilización.
- Suministro y depuración de agua.
- Infraestructuras de transporte público exigibles para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráficoes que se generen.
- 4. Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas o adscritas a la actuación para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

— En concreto, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de ejecución.

— En las actuaciones de dotación, la entrega de suelo podrá sustituirse por otras formas de cumplimiento de dicho deber.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración.

6. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados en el ámbito de actuación y que constituya su residencial habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, según la legislación vigente.

7. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Art. 63. *Condiciones del derecho a edificar.* — Según el artículo 222 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, la edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquellas y las de edificación.

CAPÍTULO II

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 64. *Gestión urbanística.* — En el suelo urbano podrá ejecutarse el planeamiento, mediante la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias (art. 289 de la LUA 3/2009).

Art. 65. *Unidades de ejecución.* — Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

No podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de dichos terrenos.

La delimitación de unidades de ejecución podrá contenerse en el planeamiento urbanístico o, en todo caso, en los programas de compensación o urbanización, que podrán asimismo modificar las delimitadas en los instrumentos de planeamiento (art. 145 de la LUA 3/2009).

Se han delimitado siete unidades de ejecución en suelo urbano. En cualquier caso, su ámbito podrá ser modificado o subdividido, por acuerdo municipal, siguiendo los criterios legales y justificando que no se afecta al equitativo reparto de cargas y beneficios.

Art. 66. *Aprovechamiento urbanístico.* — El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, será igual al Aprovechamiento Objetivo fijado, sin perjuicio de que en el caso de rehabilitación de edificaciones que no se encuentren en situación de “fuera de ordenación” conforme estas normas, si la edificabilidad materializada históricamente fuera superior al aprovechamiento objetivo señalado, se tomará la edificabilidad como referencia (art. 288 de la LUA 3/2009).

Art. 67. *Cesiones.* — La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda por el promotor de la actuación (art. 10 de la LUA 3/2009).

Conforme establece el artículo 24 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, en suelo urbano no consolidado los promotores de actuaciones de urbanización, sean o no propietarios del suelo afectado, tienen las siguientes obligaciones:

- Promover su transformación, financiarla y ejecutarla de conformidad con lo establecido en esta Ley y en el planeamiento.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

- Costear, y en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las de las dotaciones locales y sistemas generales, y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos, que esta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable (entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere).

- Entregar a la Administración competente suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la actuación o adscritas a ella para su obtención, independientemente de su calificación como dotaciones locales o sistemas generales, así como las obras e infraestructuras realizadas en el mismo que deban formar parte del dominio

público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes de dotaciones y servicios, así como dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública. En concreto, deberán cederse obligatoria y gratuitamente al municipio, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos o adscritos a la unidad de ejecución. Los terrenos correspondientes al sistema autonómico de vivienda social en alquiler se cederán a la Comunidad Autónoma de Aragón.

Art. 68. *Urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.* — La ejecución de la ordenación pormenorizada del suelo urbano podrá llevarse a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la normativa de régimen local.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá a través de alguno de los siguientes medios:

1. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
2. Cesión en virtud de convenio urbanístico.
3. Expropiación u ocupación directa.

El coste de las obras públicas de urbanización se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización o proyecto de obras públicas ordinarias, quedando afectadas con carácter real las fincas o parcelas correspondientes al pago de las mismas.

Los municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de estas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de las obras públicas de urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Art. 69. *Costes de urbanización.* — Según establece el artículo 146 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, las cargas de urbanización que han de sufragar los propietarios son las correspondientes a los costes de urbanización, y en el caso de la gestión indirecta por urbanizador, además, los gastos de gestión y el beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la urbanización.

Las cargas de urbanización se distribuyen entre los propietarios en proporción al aprovechamiento subjetivo que les corresponda.

Los costes de urbanización que han de sufragar los propietarios afectados comprenderán los siguientes conceptos:

El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes, programas y proyectos, así como las restantes obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios en la medida procedente. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración.

Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución de los planes.

El coste de los planes de desarrollo, de los programas de compensación o urbanización y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

En los supuestos de gestión indirecta por urbanizador, el coste de los planes de desarrollo, las alternativas técnicas, los proyectos de urbanización, y los demás gastos acreditados, que se abonará, en su caso, a quién hubiese promovido útilmente el planeamiento o alternativa técnica de programa sin resultar adjudicatario.

Art. 70. *Conservación de la urbanización.* — La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponde al municipio que las reciba o, en los supuestos en que la asuman voluntariamente o se establezca en el plan o proyecto de interés general de Aragón, Plan General o planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular, a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación independientemente de la titularidad pública o privada de la urbanización. Las entidades urbanísticas de conservación tienen naturaleza administrativa, están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar de este la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación (art. 130.2 y 4 de la LUA 3/2009).

Art. 71. *Presupuesto para edificar.* — No podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo establecido en los artículos 239 o 240 de la LUA 3/2009, de 17 de junio.

En ningún caso se permitirá la ocupación de los edificios o construcciones hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y se encuentren en condiciones de funcionamiento los servicios urbanísticos (art. 27.2 de la LUA 3/2009).

Conforme señala el artículo 239 de la LUA 3/2009, la autorización de la edificación de terrenos en suelo urbano que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidad de ejecución requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, que en la solicitud de licencia el interesado asuma los siguientes compromisos:

a) Ejecutar la edificación y urbanización simultáneamente, no solo en lo que respecta a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la normativa de contratos de las Administraciones públicas, para hacer frente a la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde, y a los costes íntegros derivados de la eventual ejecución subsidiaria de dichas obras de urbanización por el municipio en cuantía suficiente a juicio de este, no inferior al cincuenta por ciento del coste total previsto de las obras, actualizable y con vigencia hasta la total terminación y aprobación municipal de las mismas.

c) No utilizar la construcción en tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Art. 72. *Conservación de la edificación.* — Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/2009, de 17 de junio.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (art. 251 de la LUA 3/2009).

Art. 73. *Edificios fuera de ordenación.* — Conforme establece el artículo 75 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana, que resulten disconformes con el mismo por:

- Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres.
- Contener usos incompatibles u otras razones análogas.
- Estar prevista su expropiación.

Serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en los Edificios fuera de ordenación:

- Obras de consolidación
- Obras de aumento de volumen
- Obras de modernización e incremento de su valor de expropiación

Se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.

CAPITULO III

PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Art. 74. *Noción.* — Se estará a lo dispuesto en el artículo 38 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, que establece que con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística [art. 16.1 b) del Decreto 2/2008].

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado, y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o su sustitución por dinero, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Art. 75. *Destino.* — Conforme establece el artículo 111 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, los patrimonios públicos de suelo deberán gestionarse con la finalidad de regular el mercado de terrenos, mejorar la escena urbana, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

Los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo deberán destinarse preferentemente a la construcción de viviendas protegidas o, en su defecto, a otros fines de interés social.

Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente

en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo, siempre que solo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que le sea aplicable o, mediante acuerdo específico del órgano competente, a los usos propios de su destino, entre los que se incluyen en todo caso los siguientes:

1. Las obras de urbanización.
2. La obtención y ejecución de dotaciones locales en suelo urbano consolidado o de sistemas generales.
3. La construcción de equipamientos públicos u otras instalaciones de uso público autonómico o municipal, siempre que sean promovidas por las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales.
4. Las actuaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda y de renovación urbana.
5. Los gastos de realojo y de retorno.
6. La compra y, en su caso, rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamientos públicos.

TITULO V

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 76. *Parcela.* — Se entiende por parcela, la 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. 17 Real Decreto legislativo 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo).

Art. 77. *Solar.* — Según el artículo 14 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano apto para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

a) Si existe planeamiento, que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas por el mismo, debiendo tener señaladas alineaciones y rasantes.

b) Si no existe planeamiento o este no concretara los requisitos, se precisará que además de cumplir los requisitos de:

- Acceso rodado integrado en la malla urbana.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de evacuación de agua.
- Suministro de energía eléctrica.

La vía a la que la parcela dé frente tenga completamente pavimentada la calzada, alumbrado público y encintado de aceras o con pavimentación funcionalmente equivalente. La cualidad de solar se aplicará, como máximo, a la superficie de parcela contenida en la o las líneas paralelas a los viales pavimentados con una profundidad de 20 metros.

Art. 78. *Calle.* — Su clasificación se hace por asimilación a los siguientes tipos correspondientes:

1. Peatonal, sin tráfico rodado.
2. Calle de tráfico ligero y ocasional. Para paso de personas y vehículos ligeros cuyo galíbo sea igual o menor a 2,20 metros.
3. Calle de tráfico. Para paso regular de personas y vehículos corrientes de todo tipo y tenga un galíbo mayor de 3,20 metros.

Art. 79. *Ancho de calle.* — En un punto de su alineación, es el diámetro de la circunferencia tangente en ese punto inscrita entre alineaciones.

Art. 80. *Ancho de plaza.* — Para el ancho de la plaza, se considera el de la calle más ancha que concorra a ella.

Art. 81. *Alineación.* — Alineación de una calle, plaza o vía es la línea sobre el terreno que señala el límite de la edificación o edificabilidad.

- Alineación actual: es la alineación existente actualmente.
- Alineación oficial: es la alineación que registrá, y como tal vendrá marcada en los planos.

Cuando no haya modificación en los trazados de las calles o plazas, esta alineación será la oficial. Las fincas afectadas por la variación de alineación (entre actual y oficial) se calificarán “fuera de línea”. Las superficies de parcelas fuera de línea serán expropiables. Contrariamente cuando la alineación oficial quede delante de la alineación actual, se originarán “parcelas apropiables”.

Art. 82. *Rasante.*

- Actual: Término que indica el perfil actual del terreno.
- Oficial: Término con el que se designará la rasante que determinen o prevean las ordenanzas, los planes y los proyectos de urbanización correspondientes, que podrán o no modificar la actual dentro de los límites que señalan estas normas.

Art. 83. *Retranqueos.* — Es la separación entre la línea oficial y la de fachada, medida según la normal a la primera. Se permitirán siempre que se resuelvan los problemas de las medianerías contiguas que queden al descubierto. Estas se tratarán en armonía de materiales y volúmenes con las fachadas contiguas.

El suelo no ocupado deberá ser urbanizado y mantenido decorosamente, especialmente en pavimento y jardinería. Si este espacio se cierra, se hará con tapia de mampostería dignamente revestido, en relación al entorno donde se sitúa.

Art. 84. *Fachadas.* — Son los paramentos de cierre vertical, o con pendiente igual o mayor al 100% respecto al plano horizontal.

Deberán tratarse con la entidad de cerramiento del cuerpo principal del edificio. Los elementos propios de su composición (balcones, ventanas, tribunas, impostas, aleros, etc) serán dispuestos de manera sobria, perfilada y sin fundirse, ni crear volumetrías ambiguas que degraden su aspecto sencillo.

Los piñones y testeros que han de quedar vistos como fachada, deberán tratarse con la misma entidad que esta.

Art. 85. *Alero*. — Es el vuelo de los faldones de cubierta más allá del plano de fachada. Podrán volar sobre la calle, desde la alineación oficial hasta 1/10 del ancho de la calle, siempre que se sitúen a más de 3,5 metros de altura sobre la rasante.

Art. 86. *Altura de un edificio*. — Se entiende por tal la distancia vertical desde la rasante oficial, en el punto medio de la fachada y la cara inferior del último forjado.

En las calles con pendientes la altura se medirá por tramos correspondientes a dos metros de desnivel y en la forma antes descrita.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas, edificadas en más de dos terceras partes, los municipios solo podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos (art. 219 de la LUA 3/2009).

En edificios de esquina, podrá adoptarse como altura reguladora, aquella más favorable de la que se obtengan en los tramos adyacentes a la esquina, sin que rebasen los máximos establecidos en cada zona, en ningún tramo.

Art. 87. *Vuelos*. — Son los salientes que realiza la construcción sobre medio público o privado, a partir de las alineaciones establecidas en fachada o en patio de manzana.

Art. 88. *Zócalos*. — Se obliga a un zócalo de piedra u hormigón (encofrado in situ y moldurado o abujardado) con una altura mínima de 0,50 metros en base de paredes de muros, de fachada, tapias, etc.

Art. 89. *Edificios y módulos prefabricados*. — Queda taxativamente prohibidas las construcciones prefabricadas muebles y los móvil-home destinados a un uso permanente. Caso de pretenderse un uso ocasional deberá ser justificado, ante el Ayuntamiento, previamente a su instalación. La ocupación del suelo requerirá, en cualquier caso, licencia municipal previa, mediante la aportación de la documentación técnica procedente desde el punto de vista de la seguridad, cimentación, capacidad geotécnica del suelo, conexiones a servicios, integración en el entorno, cumplimiento de normas estéticas, etc, especificando, claramente, el plazo de ocupación máximo.

TÍTULO VI

CONDICIONES AMBIENTALES

CAPÍTULO I

PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Art. 90. *Disposiciones generales*. — La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.

Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medioambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.

La tipología de las construcciones deberá ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas, habrán de armonizar con el paisaje en el que vayan a emplazarse (art. 218 de la LUA 3/2009).

Art. 91. *Evaluación de impacto ambiental*. — Definida como el procedimiento para evaluar, corregir y controlar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto o actividad causa sobre el medio ambiente (art. 4 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón).

Asimismo, tal y como establece el artículo 36 Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental, los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o cualquier otra actividad, que tengan incidencia en zonas ambientalmente sensibles.

Art. 92. *Basureros y estercoleros*. — Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficies del término municipal como vertedero de basuras y escombros.

A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona que estime más conveniente, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 500 metros del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y usos de incineradores al objeto de eliminar los desperdicios. Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recurrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

Art. 93. *Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto*. — Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias de explotación se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc., de la zona.

Se prohíbe sacar piedras y rocas fuera de los cauces de los ríos, en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Al cesar en sus explotaciones se verán obligadas a reponer el paisaje natural suprimiendo en lo posible taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Art. 94. *Arbolado*. — La corta de arbolado con propósito de cambiar a otro tipo de uso el suelo, cuando no esté sometida a Planes de Ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

No se podrá acceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición. Se recomienda la repoblación forestal en las zonas más adecuadas con lo que se contribuirá a la regeneración del suelo, y a dar mayor vistosidad al paisaje. Esta repoblación se realizará siempre con especies propias de la zona (anexo I de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón).

Art. 95. *Montes de utilidad pública*. — El uso y aprovechamiento de los montes protegidos de utilidad pública estará siempre sujeto a lo dispuesto en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón. No se autorizarán nuevos asentamientos en los montes de utilidad pública, de modo que la ordenación de dichos montes deberá efectuarse de tal forma que los aprovechamientos no alteren el aspecto natural ni perjudiquen su aplicación recreativa.

La protección mínima aplicable en estos montes será la indispensable para garantizar la conservación del suelo y la de su cubierta arboleda vegetal, debiendo tener presente que en ningún caso esta protección deberá alcanzar un nivel tal que impida o limite la principal misión de estos montes en cuanto a considerarlos como lugares de acercamiento del hombre a la naturaleza y como fuente de descanso y esparcimiento.

Art. 96. *Tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos*. — Se realizarán estudios de su ubicación con el fin de no alterar el paisaje. Su instalación requerirá la oportuna licencia municipal de obras, preferiblemente será enterados.

Art. 97. *Silos de cereales y depósitos de agua*. — No se autorizará su construcción si sus dimensiones no están proporcionadas con la escala del paraje donde de asienten. Se estudiará detenidamente su adecuación al entorno y al paisaje.

Art. 98. *Red de transporte*. — Las construcciones utilizadas en las proximidades de las carreteras se adecuarán a las disposiciones señaladas por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y Decreto 206/2003, de 22 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Aragón.

Art. 99. *Líneas de energía*. — En el ámbito del suelo urbano las líneas de alta tensión se regirán por lo dispuesto en las normas de urbanización. En el resto del territorio, la servidumbre de paso de energía eléctrica habrá de ser respetada con las distancias mínimas a las líneas que permite el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Art. 100. *Ruidos*. — La contaminación acústica se asocia sobre todo a los suelos urbanos y a los urbanizables que dependerán del correspondiente planeamiento de desarrollo, siendo obligado adoptar los objetivos de naturaleza preventiva que se establecen en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en cuanto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se delimitarán territorialmente las áreas acústicas señaladas en el citado texto legal, en función del uso predominante del área urbanizada sujeta a ordenación, estableciéndose unos límites mediante la aplicación de unos índices de inmisión de ruido (tabla A del anexo II del Real Decreto 1367/2007), siendo el objetivo de calidad acústica para las referidas áreas el cumplir dichos valores.

En el término municipal de Fuendetodos son de aplicación tres de las áreas acústicas (a, b y c) contempladas en el RD 1367/2007, de 19 de octubre:

- Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificadas y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la practica de deportes individuales, etc.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- Áreas acústicas de tipo b). Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica, etc.

- Áreas acústicas de tipo c). Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Atendiendo a los objetivos de calidad señalados en el citado Real Decreto, los índices de ruido asignados son las siguientes:

Tipo de áreas acústicas	Indices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Tipo a) Predominio del uso residencial	65	65	55
Tipo b) Predominio del uso industrial	75	75	65
Tipo c) Predominio del uso recreativo	73	73	63

Indices de ruido: Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A, en decibelios

- Se establecen los tres periodos de evaluación diarios siguientes:
- Ld: Día de 7:00 a 19:00 horas (doce horas).
 - Le: Tarde de 19:00 a 23:00 horas (cuatro horas).
 - Ln: Noche de 23:00 a 7:00 horas (ocho horas).

Se define como servidumbre acústica la destinada a conseguir la compatibilidad del desarrollo y funcionamiento de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, etc. con los usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas. Las zonas de servidumbre acústica serán delimitadas por las Administraciones competentes para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras, siendo posible superar los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas.

Se establecen como objetivos de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio	Tipo de recinto	Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de estos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes, cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades.

Uso del local colindante	Tipo de recinto	Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

[Arts. 5, 7, 14 a), 16, 24.3, anexos I, II y III del Real Decreto 1367/2007, zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas].

Art. 101. *Contaminación de las aguas. Vertidos industriales.* — Los vertidos de todo tipo de instalaciones industriales a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para la inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

Se consideran riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.
- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Acido cianhídrico	10
Acido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración media diaria máxima
	diaria máxima	diaria máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25 °C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,20	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración media diaria máxima
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT)	15,00	30,00

(Arts. 14, 15 y 16 del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado).

No se concederán nuevas licencias a instalaciones o edificios que no prevengan la conexión de sus vertidos a la red de alcantarillado, salvo que se trate de puntos de salida de aguas pluviales exclusivamente. Se conservarán, como usos tolerados a extinguir, los pozos ciegos y vertidos directos a cauce existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan y que cuenten con autorización del organismo gestor de la cuenca hidrográfica.

Art. 102. *Contaminación electromagnética.* — Será de aplicación la Recomendación 1999/519/CE del Consejo de 12 de julio de 1999 relativa a la exposición al público en general a campos electromagnéticos (0 Hz a 300 GHz), con aparición en el D.O.L. 199, de 30 de julio.

En la citada recomendación legal, se incorporan en anexos:
a) Las restricciones básicas frente a esta fuente de contaminación (anexo II): Restricciones básicas para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos (0 Hz-300 GHz).

Gama de frecuencia	Inducción magnética (Tm)	Densidad de corriente (mA/m2) (rms)	SAR medio de cuerpo entero (W/kg)	SAR localizado (cabeza y tronco) (W/kg)	SAR localizado (miembros) (W/kg)	Densidad de potencia S (W/m2)
0 Hz	40	—	—	—	—	—
>0-1 Hz	—	8	—	—	—	—
1-4 Hz	—	8/f	—	—	—	—
4-1.000 Hz	—	2	—	—	—	—
1.000 Hz–100 kHz	—	f/500	—	—	—	—
100 kHz–10 MHz	—	f/500	0,08	2	4	—
10 MHz–10 GHz	—	—	0,08	2	4	—
10 GHz–300 GHz	—	—	—	—	—	10

NOTA: f es la frecuencia en Hz.
b) Los niveles de referencia (Anexo III):
Niveles de referencia para campos eléctricos, magnéticos y electromagnéticos (0 Hz-300 GHz).

Gama de frecuencia	Intensidad de campo E	Intensidad de campo H (A/m)	Campo B (µT)	Densidad de potencia equivalente de onda plana (W/m2)
0-1 Hz	-	3,2 x 10 ⁴	4 x 10 ⁴	-
1-8 Hz	10.000	3,2 x 10 ⁴ /f ²	4 x 10 ⁴ /f ²	-
8-25 Hz	10.000	4.000/f	5.000/f	-
0,025-0,8 kHz	250/f	4/f	5/f	-
0,8-3 kHz	250/f	5	6,25	-
3-150 kHz	87	5	6,25	-
0,15-1 MHz	87	0,73/f	0,92f	-
1-10 MHz	87/f ^{1/2}	0,73/f	0,92f	-
10-400 MHz	28	0,073	0,092	2
400-2.000 MHz	1,375 f ^{1/2}	0,0037 f ^{1/2}	0,0046 f ^{1/2}	f/200
2-300 GHz	61	0,16	0,20	10

NOTA: f según se indica en la columna de gama de frecuencia.
c) La exposición a fuentes con múltiples frecuencias (anexo IV).

Art. 103. *Yacimientos arqueológicos.* — Habida cuenta que hasta el momento no se han detectado ningún yacimiento arqueológico o paleontológico en el término municipal, se establece, con carácter general, un nivel de protección preventiva sobre las áreas susceptibles de contener yacimientos.

Los espacios donde se presume fundadamente la existencia de restos paleontológicos o arqueológicos requeridos de medidas precautorias podrán ser declarados zonas de prevención arqueológica o paleontológica por el consejo del Departamento responsable de Patrimonio Cultural, previa información pública e informe del ayuntamiento, publicándose la declaración en el “Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma”.

La realización de cualquier obra o actuación que lleve aparejada la remoción de terrenos en las zonas de prevención requerirá autorización del director general responsable de Patrimonio Cultural (art. 68 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón).

CAPITULO II

MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA EN LA EDIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO

Art. 104. *Medidas de ecoeficiencia en edificación.* — Las medidas de ecoeficiencia aplicables en la edificación, se regulan en el Real Decreto 314/2006, de 14 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación, esta-

bleciéndose en el mismo una serie de parámetros y procedimientos cuyo cumplimiento implica la consecución de un requisito básico, como es el ahorro de energía, alcanzándose unos niveles de consumo sostenibles para una utilización racional de los edificios.

Art. 105. *Exigencias básicas de ahorro de energía (HE).* — El objetivo del requisito básico “ahorro de energía” consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los siguientes apartados.

El Documento básico “DB HE Ahorro de energía” especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía (art. 15 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 106. *Exigencia básica HE1: Limitación de demanda energética.* — Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos (art. 15.1 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 107. *Exigencia básica HE2: Rendimiento de las instalaciones térmicas.* — Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio (art. 15.2 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 108. *Exigencia básica HE3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.* — Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones (art. 15.3 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 109. *Exigencia básica HE4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.* — En los edificios, con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca en este CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio o de la piscina. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial (art. 15.4 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 110. *Exigencia básica HE5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.* — En los edificios que así se establezca en este CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial (art. 15.5 del Documento DB HE Código Técnico Edificación).

Art. 111. *Gestión del espacio urbano.* — Se estará a lo dispuesto en la normativa vigente de aplicación, careciendo en la actualidad de legislación vinculante en esta materia publicada por la Comunidad Autónoma de Aragón.

TITULO VII

ZONIFICACIÓN

CAPITULO I

RÉGIMEN Y DELIMITACIÓN

Art. 112. *Ordenanzas de edificación.* — Conforme establece el artículo 69 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, mediante ordenanzas de edificación se podrán regular las siguientes materias:

- a) Los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
- b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

Las ordenanzas deberán ser conformes con la legislación sobre condiciones técnicas de edificación, seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad para discapacitados y calidad de las construcciones. En ningún caso podrán alterar el Plan General ni menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o del patrimonio cultural aragonés. Para la aprobación de las ordenanzas, se aplicarán las reglas de competencia y procedimiento establecidas en la legislación de régimen local.

Art. 113. *Zonas*. — El suelo urbano queda calificado en zonas que son las siguientes:

- 1) Casco antiguo.
- 2) Zona extensiva.
- 3) Residencial unifamiliar aislada.
- 4) Equipamiento.
- 5) Zona verde pública o espacio libre.
- 6) Espacio libre privado.

CAPITULO II

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USO Y ESTÉTICAS DE LAS ZONAS

ZONA DE CASCO ANTIGUO

Art. 114. *Definición y ámbito*. — En este concepto quedan contemplados los edificios, calles, espacios urbanos, y elementos arquitectónicos cuyas tipologías constituyen la esencia y la tradición construida en Fuendetodos. El ámbito queda reflejado en el plano de ordenación.

Las ordenanzas de aplicación en esta zona son de respeto, tanto al modo de entender la construcción como el espacio urbano con sus distintos aspectos sociológicos y jurídicos, que lo han configurado hasta nuestros días, siempre que ello no entre en conflicto con las normas de obligado cumplimiento.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las determinaciones que sean aplicables por el catálogo de edificaciones y las normas que de él proceden.

Art. 115. *Condiciones de los usos*. — Los usos admitidos en esta zona del suelo urbano, son los siguientes:

- Uso residencial. Vivienda unifamiliar.

En vivienda colectiva no se autorizan aquellas que prevean acceso a más de tres viviendas por un mismo zaguán.

- Uso comercial. Situación: Pequeño comercio en planta baja.
- Uso hotelero. Situación: Sin limitaciones.
- Oficinas. Situación: Sin limitaciones.
- Espectáculos. Situación: Solo en planta baja.
- Religioso. Situación: Sin limitaciones.
- Cultural. Situación: Sin limitaciones.
- Deportivo. Situación: Sin limitaciones.
- Representativo. Situación: Sin limitaciones.
- Sanitario. Situación: Sin limitaciones.
- Industrial. Todas aquellas industrias que sean compatibles con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. Nivel sonoro máximo 45 dB, medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima.

Son usos prohibidos:

- Almacenamiento. Aquellos que estén calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
- Ganadero. Aquellas instalaciones que dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido, para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias, de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
- Todos aquellos no contemplados para esta zona.

Art. 116. *Condiciones de volumen*.

116.1. Mantenimiento y conservación.

Se favorecerá el mantenimiento de los edificios, tapias, cercas, bancales, etc., que configuran al núcleo de población, así como los espacios por ellos conformados (corrales, plazas, patios, callizos, calles, etc.) que poseen consideración de interés ambiental. A tal efecto se deberán conservar todos los muros de piedra (sillería o mampostería) existentes y en los casos de renovación de la edificación se tendrán que reutilizar en la nueva construcción.

116.2. Altura máxima edificable.

Como norma general la altura máxima edificable será de tres plantas. Se permitirá, no obstante, una altura mayor en frentes de fachada consolidados por la edificación de mayor altura, al menos en sus dos terceras partes. En rehabilitaciones de edificios se permitirá mantener la altura existente. En nuevas edificaciones, los límites en metros se aplicarán, según la siguiente escala:

- IV plantas 12 metros; III plantas 9 metros; II plantas 7 metros.

116.3. Ocupación.

La planta baja y los sótanos de los edificios podrán ocupar el 75% de la parcela. En plantas alzadas se podrá ocupar un máximo del 50% del solar. Se exceptúan de esta limitación las parcelas de superficie menor de 200 metros cuadrados.

116.4. Parcela mínima.

En el casco antiguo ya consolidado no se establece parcela mínima, pues podría tener efectos destructivos y de descomposición, por ser extraña al ori-

gen y formación tradicional del casco. Se intentará por ello mantener el parcelario existente y no se permitirán agregaciones que obtengan fachadas superiores a 10 metros lineales en una calle.

116.5. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubierta y chimeneas, pudiendo localizarse bajo la cubierta (en la falsa) los depósitos de agua, las salas y cuartos de instalaciones, trasteros, desvanes e incluso piezas habitables siempre que reúnan las condiciones higiénico-sanitarias suficientes.

116.6. Cubiertas.

Deberán ser necesariamente inclinadas, si bien se permitirán azoteas planas sin vista desde la calle en un porcentaje máximo del 20% de la superficie total de la cubierta. La pendiente no podrá ser superior al 40% debiendo ajustarse lo más posible a la tradicional existente.

116.7. Vuelos.

Solamente se podrán realizar sobre la calle balcones y galerías cerradas (tribunas) con un saliente máximo de 40 centímetros.

Los vuelos deberán situarse a más de 3,50 metros de la rasante de la calle, en su parte más alta. La separación del vuelo a las medianerías será como mínimo una distancia igual al vuelo.

Los vuelos no se permitirán en calles cuyo ancho sea igual o menor a 3 metros. Su dimensión máxima en longitud será 3,60 metros.

116.8. Edificabilidad máxima.

En el casco antiguo se establece una edificabilidad máxima de 2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 117. *Locales destinados a alojamiento de animales*. — Se consideran como actividades inocuas, y por tanto no sometidas a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la tenencia de locales destinados a alojamiento de animales, con las limitaciones siguientes:

- Equinos: Se permitirán los necesarios para el trabajo agrícola de sus propietarios.

- Cerdos: Una cerda y sus crías.

- Vacas: Se permitirán dos cabezas.

- Cabras y ovejas: Se permitirán cuatro cabezas en conjunto.

- Gallinas: Dos docenas.

- Conejos: Dos reproductores y sus crías.

117.1. Condiciones exigibles a los alojamientos de ganado.

Las condiciones exigibles como medidas correctoras a las actividades permitidas en el artículo anterior son las siguientes:

- El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, que se efectuará diariamente.

- El local deberá tener zócalos impermeables (a base de hormigón o materiales similares), dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.

- El estiércol será transportado de tal manera que se evite derramarlo por la vía pública, al lugar adecuado fuera del casco de la población, salvo que se construya un estercolero en las debidas condiciones higiénicas a juicio de la Comisión Provincial de Servicios Técnicos, en el interior del patio de la cuadra.
- El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya molestia notable para los vecinos.

Cuando por los informes de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico-sanitarias suficientes, se decretará por el alcalde la cláusula inmediata del local.

Art. 118. *Condiciones estéticas*.

118.1. Documentación.

Se tendrá en cuenta el carácter de respeto que cualquier actuación que se emprenda en el casco antiguo debe poseer y a tal efecto, toda solicitud de obra nueva, de modificación o consolidación, llevará una documentación de las preexistencias en la zona objeto que permitan contemplar la relación existente con la trama a la que pertenece. Esta documentación constará mínimamente de:

- Fotografías del estado actual, que permitan una visión completa.

- Alzados del conjunto obtenido, del estado actual y del proyectado.

- Memoria comparativa en la que se hagan constar: las discontinuidades o rupturas (de volúmenes, materiales, espacios, etc.) en el caso de que las hubiera.
- Memoria del uso que va a hacerse del edificio.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta los criterios ya señalados, con carácter general y los enumerados con carácter particular en los que a continuación se desarrollan.

118.2. Aleros y fondos de vuelo.

Deberán ser objeto de especial cuidado y diseño, dada la importancia que adquieren en las perspectivas que ofrece el casco antiguo. Sus elementos garantizarán un envejecimiento noble, y una resistencia notable al deterioro. En el caso de pintarlos, se hará en tonos oscuros.

118.3. Huecos.

Los huecos de ventanas y balcones habrán de proporcionarse en sentido vertical y la relación de lo macizo predominará sobre lo hueco en las fachadas.

118.4. Carpintería.

Se recomienda el uso de la madera, diseñada en formas simples que faciliten un buen mantenimiento.

Queda prohibido el uso del aluminio o el PVC en su color natural u otros anodizados en tonos claros, admitiéndose, únicamente, los que posean apariencia de madera.

118.5. Barandillas.

Las barandillas situadas sobre fachadas deberán ser caladas. Se prohíbe cualquier antepecho con obra (fábrica, celosías, etc.). Preferiblemente, se realizarán en hierro, y en cualquier caso, su color será negro o gris oscuro.

118.6. Elementos de fachada.

El zócalo, escalinatas exteriores y demás elementos, en la base de las edificaciones, serán realizados en piedra del lugar u hormigones encofrados o abujardados en sus partes vistas. El resto de las fachadas podrá realizarse en el mismo material o bien cualquier otro convenientemente revocado y pintado. Se prohíbe los revocos a la tirola, y los recubrimientos cerámicos de cualquier tipo en fachadas. Asimismo se prohíben las fachadas en ladrillo y bloque cara vista, siempre deberá ser revestido y pintado. Los revestimientos se realizarán preferiblemente con mortero de cal. En las fábricas de mampostería, el rejuntado se realizará necesariamente con mortero de cal.

118.7. Cerramiento, tapia, cercado de carácter no provisional en espacios urbanos (jardines, corrales, etc.).

Presentarán un aspecto sólido y decoroso. Se diseñarán con criterios de durabilidad y fácil mantenimiento. Su construcción se realizará con los siguientes materiales:

- Piedra del lugar aparejada en forma tradicional.
- Hormigón encofrado-canteado.
- Perfilería de hierro macizo.
- Perfilería tubular de hierro galvanizado de chapa de espesor igual o mayor a 3 milímetros.

118.8. Calles y aceras.

Se recomienda el empedrado sentado con hormigón o la losa de hormigón.

118.9. Cubiertas.

Serán necesariamente inclinadas, con la posibilidad de realizar una terraza parcial. Se recomienda la teja árabe de color y textura similar a la existente. Se admite teja de cemento en color similar a la existente. Queda terminantemente prohibida la teja negra, la uralita, el fibrocemento y la chapa lisa o imitación a teja. La disposición de pendientes y diseño será similar a la tradicional de la zona.

118.10. Pintura.

Se recomienda el uso de colores, que entonen con las tierras, rocas y demás elementos naturales del entorno.

Se recomienda para la carpintería de madera exterior el uso de creosotas y betunes protectores de la madera con preferencia al barnizado.

Los colores serán limitados por la carta de colores que se incorpora a estas Ordenanzas, prohibiéndose la utilización de colores no incluidos en ella.

118.11. Obras de reforma.

D2.40.50	C8.30.60	C0.30.30	C4.30.40R	C0.30.30
D6.15.75	D6.20.60R	E0.25.65R	E4.40.70	E8.15.65R
F2.25.75R	F2.15.85	E8.40.60	F6.15.65R	E8.20.70R

Las obras de reforma deberán tender a recuperar texturas de muros de las fachadas originales, eliminando las obras y postizos posteriores que alteran el carácter de la fachada. No se podrán desfigurar o eliminar elementos compositivos típicos existentes.

Zona extensiva

Art. 119. *Ambito*. — Es la zona formada por las áreas de extensión del casco antiguo, con el que completan manzanas de edificación, y se identifican en el plano de ordenación.

Art. 120. *Condiciones de los usos*. — Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 115 de las presentes normas.

Art. 121. *Condiciones de volumen*.

121.1. Altura máxima edificable y construcciones sobre la altura máxima. La altura máxima edificable será de 7,50 metros (2 plantas) medidas en cada punto del terreno.

Por encima de la altura máxima permitida en cada caso solamente se autorizarán la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo la cubierta (en la falsa) depósitos de agua, salas o cuartos de instalaciones y traseros, desvanes o solanas, e incluso piezas habitables de reducidas dimensiones (máximo 15 metros).

121.2. Ocupación en planta-retranqueos.

La edificación en planta baja y sótano podrá ocupar el 75% del terreno. En altura se podrá llegar al 50% de ocupación de la superficie total de la parcela neta.

Las parcelas menores de 150 metros cuadrados quedan exceptuadas de estas limitaciones.

Los espacios libres se acumularán en el fondo del solar, al objeto de formar un buen patio de manzana.

121.3. Vuelos sobre espacios públicos.

Se podrán realizar, abiertos o cerrados a partir de una altura de 3,50 metros medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada, con las limitaciones establecidas en el artículo 88.

121.4. Parcela mínima.

Se establece como mínima la parcela de 200 metros cuadrados de superficie y 6 metros de fachada, a efectos de segregaciones.

121.5. Edificabilidad.

En esta zonificación se establecen como edificabilidades máximas 1,70 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 122. *Locales destinados a alojamiento de animales*. — Queda estrictamente prohibida en esta zonificación la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía en número reducido.

Art. 123. *Condiciones estéticas*. — Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales utilizando volúmenes simples de manera que existe unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno que las circunde pero evitando fusiones y mimetismos. Habida cuenta las pequeñas dimensiones del núcleo de población, se establecen, con carácter obligatorio, en esta zonificación, los contenidos del artículo 118 de la zonificación casco antiguo.

Zona residencial unifamiliar aislada

Art. 124. *Ambito*. — Se forma esta zonificación con los terrenos situados en la periferia del suelo urbano, donde se situaban las antiguas eras de trillar. La edificación queda vinculada a la cesión de terrenos para ejecutar el viario y a la realización de los necesarios servicios urbanísticos del área, siendo de aplicación a las unidades de ejecución y encontrándose definida en el plano de ordenación.

Art. 125. *Condiciones de los usos*. — Será de aplicación, con carácter general, lo establecido en el artículo 115 de las presentes normas, con la salvedad de que el único uso residencial permitido es la vivienda unifamiliar aislada o adosada. No se permite la vivienda colectiva, y el resto de usos, enumerados en el mencionado artículo, solo tendrán la consideración de permitidos, cuando sean perfectamente compatibles, con los usos residenciales colindantes.

Art. 126. *Condiciones de volumen*.

126.1. Altura máxima edificable.

Altura máxima edificable 6 metros (2 plantas) en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de la altura máxima no se permiten más que chimeneas y cubiertas, respetando las pendientes tradicionales. Las alineaciones se determinarán por el proyecto de edificación, pero en todo caso, dentro del área de movimiento señalada en la parcela.

126.2. Vuelos sobre espacios públicos.

No se permiten.

126.3. Retranqueos.

Las líneas de la edificación podrán quedar retranqueadas del trazado viario. El terreno situado en torno a la edificación que no se integre en la red viaria, pasará a considerarse espacio libre privado vinculado a la edificación. En él se puede satisfacer la dotación de estacionamiento y realizar las plantaciones que corresponden a una zona verde.

126.4. Ocupación.

La ocupación en planta baja máxima será del 50% de la superficie de la parcela.

126.5. Parcela mínima.

Se establece como mínima la parcela de 300 metros cuadrados de superficie para una vivienda.

126.6. Espacios libres dentro de la parcela.

Se ajardinarán y replantarán, obligatoriamente, el 30% de la superficie de la parcela, que tendrán la condición de zona verde privada.

126.7. Aparcamientos.

En el interior de la parcela será preciso resolver un vehículo por cada 85 metros cuadrados o fracción construidos.

126.8. Edificabilidad y densidad.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,50 metros cuadrados por metro cuadrado aplicable a la parcela neta delimitada por alineaciones (área de movimiento). Señalándose una densidad bruta de 20 viviendas por hectárea.

126.9. En esta zonificación las alineaciones exteriores señalan las áreas de movimiento en las que se puede situar la edificación respetando las limitaciones impuestas por el% de ocupación y las normas de luces y vistas aplicables.

Art. 127. *Locales destinados a alojamiento de animales.* — Quedan estrictamente prohibidos en esta zonificación, la adecuación de locales para alojamiento de animales, a excepción de mascotas de compañía.

Art. 128. *Condiciones estéticas.* — Habida cuenta las pequeñas dimensiones del núcleo de población, se establecen, con carácter obligatorio, en esta zonificación, los contenidos del artículo 118 de la zonificación casco antiguo.

Zona de equipamiento

Art. 129. *Ambito.* — Esta zonificación la integran todos los terrenos destinados a satisfacer las necesidades generales de equipamiento y servicios urbanos. Quedando identificados en el plano de ordenación.

Art. 130. *Condiciones de los usos.* — Los usos admitidos en esta zona de suelo urbano son:

- Equipamiento escolar.
- Equipamiento de guardería.
- Equipamiento asistencial.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento cultural.
- Equipamiento recreativo.
- Equipamiento administrativo.

Se admitirán como usos complementarios:

- Hotelero.
- Aparcamientos.
- Servicios comunes.
- Aquellos usos de carácter dotacional complementarios de estos principales permitidos.

Serán usos prohibidos:

- Todos aquellos no contemplados para esta zona.

Art. 131. *Condiciones de volumen.* — Esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos. Al efecto de integrarlos en la zonificación donde se sitúen las condiciones de volumen, altura, etc., aplicables serán las contenidas en los artículos correspondientes según la zona donde se ubiquen, pudiendo excepcionar algún caso por estrictos criterios funcionales, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, como la iglesia y el Ayuntamiento, que podrían demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los mencionados artículos.

131.1. Edificabilidad máxima.

Se establece como edificabilidad máxima 3 metros cuadrados por metro cuadrado.

Art. 132. *Condiciones higiénico-sanitarias.* — Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de higiene y sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinan. Se tendrá especial cuidado, en la observación de las normas sectoriales que procedan y correspondan en cada caso.

Art. 133. *Condiciones estéticas.* — Se estudiará la integración formal y funcional del edificio con el entorno que se sitúe, y en este sentido, serán aplicables, las condiciones estéticas de la zona en que esté ubicado el equipamiento, permitiéndose, no obstante, edificios singulares dictados por la funcionalidad de su programa, previa justificación, mediante el estudio visual señalado en 118.1, tramitado ante el Ayuntamiento y aprobado previamente por este.

Zona verde pública o espacio libre

Art. 134. *Ambito.* — Son zonas destinadas a jardines o parques con un cierto nivel de espacios de relación, quedando identificados como zonas verdes o espacios libres en el plano de ordenación.

Art. 135. *Condiciones de los usos.* — El uso obligado en esta zonificación es el de:

- Zonas verdes.
- Jardines.
- Espacios de relación al aire libre.

Se admitirán como usos complementarios:

- Las instalaciones al servicio de la propia zona verde.
- Las instalaciones que demanda el uso público de las mismas en su doble vertiente de espacio libre verde, de recreo, y sus usos complementarios, así como el tráfico rodado o peatonal.

Usos prohibidos:

- Todos aquellos incompatibles con los usos obligados.

Art. 136. *Condiciones de volumen.*

136.1. Altura máxima edificable.

En la edificación especial permitida se autoriza una altura máxima de 4 metros (una planta), salvo que la propia instalación exija una altura superior; de ser así, este extremo se deberá justificar a satisfacción del Ayuntamiento.

136.2. Ocupación.

Se autoriza para edificación especial una ocupación máxima del 5% de la superficie de la zona verde o espacio libre.

136.3. Edificabilidad.

Se permitirán aprovechamientos para instalaciones vinculadas al uso principal, autorizándose una edificabilidad máxima de 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado.

136.4. Situación de la edificación.

La situación de la edificación que tendrá carácter aislado, deberá situarse retranqueada de los límites de la parcela. Si se deseara una situación especial, podrá determinarse a través de un estudio de detalle.

Art. 137. *Condiciones higiénico-sanitarias.* — Todas las edificaciones e instalaciones existentes en esta zonificación, deberán cumplir las condiciones normales mínimas de higiene y sanidad, así como todas y cada una de las normas prescritas en la legislación vigente para cada uno de los usos a que se destinan.

Art. 138. *Condiciones estéticas.* — No se establecen condiciones específicas en este sentido, si bien las instalaciones y edificaciones habrán de ser adecuadas a su condición, procurando su integración volumétrica y formal al paisaje donde se ubican y formalmente responderán a criterios de composición y armonía. Se tendrá en cuenta, con carácter obligatorio, la utilización en las construcciones al servicio de la zona y en la realización del propio amueblamiento urbano la utilización de materiales no deleznales.

Zona de espacio libre privado

Art. 139. *Ambito.* — Son espacios destinados a jardines o espacios libres de uso privado, vinculados individual o colectivamente a las viviendas colindantes. En ellos se prohíbe cualquier edificación de fábrica ajena al uso principal.

Art. 140. *Condiciones de los usos.* — Son espacios libres de edificación que quedan vinculados al servicio del uso residencial. En ellos se pueden realizar:

- Zonas verdes.
- Jardines.
- Instalaciones al servicio de la vivienda.

Usos prohibidos:

- Todas las edificaciones de fábrica que no estén al servicio del edificio principal.
- Todos aquellos usos no contemplados para esta zona.

Art. 141. *Condiciones higiénico-sanitarias.* — Se deberán observar todas las condiciones mínimas de higiene y sanidad vigentes.

Art. 142. *Condiciones estéticas.* — No se establecen condiciones específicas, si bien, cualquier plantación deberá ser adecuada a su situación, procurando su integración formal en el paisaje y respondiendo a criterios de composición y armonía. Se utilizarán siempre materiales no deleznales.

TITULO VIII

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO I

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS URBANOS

Art. 143. *Abastecimiento de agua.* — La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será inferior a 200 litros por habitante y día.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.

Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

Art. 144. *Saneamiento.*

144.1. Tasas y cargas.

A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

—En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.

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

Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

144.2. Estación depuradora (EDAR).

El planeamiento municipal incluye, dentro de sus sistemas generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora y emisarios e interceptores.

La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano, es la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas.

A tal efecto, se dispone la reserva de terrenos en el plano de clasificación de suelos (sistema general), localizando la estación depuradora en la parcela 3 polígono 53.

144.3. Saneamiento.

La red de saneamiento de nueva factura, será como la existente unitaria, los conductos de realizarán según el diseño señalado en planos mediante la formulación de un proyecto redactado por Ingeniero de Caminos, en el que definirá claramente el modelo propuesto y las modificaciones del existente. También se

determinarán los materiales, caudales, velocidades, pendientes, etc. Ningún conducto nuevo tendrá menos de 30 centímetros de diámetro.

Se prohíbe conectar al alcantarillado entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escorrederos, barrancos o drenajes). Asimismo, se prohíbe el vertido de purines, dado que no son tratables por depuradora de residuos urbanos.

En las parcelas en que se construya una industria individual, se realizará una arqueta de control de vertido.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 107/2009, de 9 de junio de 2009, publicado el 1 de julio de 2009, sobre la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y también se tendrá presente la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua, y el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

La forma de diseñar la red y considerar su caudal para el cálculo de los colectores del saneamiento, se regirá tal como señala el propio Instituto Aragonés del Agua, por los siguientes principios:

—Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducir las a la estación depuradora.

—La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no pueden entrar a la red unitaria.

—Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo, se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

—Todas las conducciones serán subterráneas mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, a ser posible, más de un metro por debajo de la red de agua potable.

En cualquier caso, el oportuno proyecto de urbanización o de obras y servicios, establecerá el sistema que su autor, como técnico competente, considere más apropiado, en función a las características proyectadas y los suelos considerados.

144.4. Condiciones mínimas.

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las nuevas redes de saneamiento, serán las siguientes:

—Tipología: Sistema unitario por gravedad.

—Diámetros: Los indicados en planos P.O.3.5.

—Velocidades: Menor de 4 metros por segundo, que sería la máxima recomendable. Óptima, 1 metros por segundo, y mínima 0,6 metros por segundo.

—Materiales: Tubería de PVC de junta elástica sobre asiento de hormigón o arena según zonas. Pozos de registro en hormigón, cuerpo cilíndrico de 1,20 metros de diámetro interior. Acometidas de nuevas parcelas con tubo de PVC de 200 milímetros de diámetro envuelto en prisma de hormigón.

—Elementos obligatorios: Los determinados en el oportuno proyecto técnico.

Art. 145. *Energía eléctrica y alumbrado público.* — La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kWh por habitante, con un mínimo de 3,5 kWh por vivienda.

Las líneas de distribución para el alumbrado público serán subterráneas y las correspondientes a uso doméstico, podrán ser aéreas o subterráneas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se tratará de salvaguardar el aspecto estético de las líneas, así como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

En todo caso, serán preferibles las subterráneas sobre las aéreas.

En el caso de nuevos trazados de líneas aéreas de alta tensión, estas deberán discurrir fuera del perímetro urbano.

Asimismo debe procurarse colocar en subterráneos las canalizaciones aéreas que actualmente atraviesan el casco urbano, de forma gradual, y a la vez que se realice el proceso de urbanización o pavimentación.

Art. 146. *Red viaria.* — El sistema viario que se proyecte tendrá que responder a las siguientes características:

• Se consideran vías principales, las vías de penetración y tendrán un ancho mínimo de 6 metros de calzada y 1,5 metros de acera.

• Se consideran vías secundarias de circulación rodada, la red interior que tendrá una anchura de 4 metros de calzada y 1,50 metros de acera.

Art. 147. *Estacionamientos.* — Se establecen los estacionamientos correspondientes, según los módulos de reserva:

• Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, un 20% más de plazas en espacio de uso público.

• Una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de oficinas o edificios públicos.

• Dos plazas de aparcamientos por cada 200 metros cuadrados construidos en cada zona industrial o agropecuaria.

Art. 148. *Pavimentación.* — Con carácter general se utilizarán las siguientes calidades:

1. Las pavimentaciones serán: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, hormigón asfáltico, enlosados de granito o terrazo sobre hormigón.

2. En aceras: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado en baldosas hidráulicas, cerámicas o asfálticas, macadam con riego asfáltico, pavimentos de caucho y hormigón.

3. En aquellas aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño se formará con los mismos materiales que en las aceras, a excepción de los macadam y continuos de asfalto. La contrahuella máxima será 15 centímetros y la huella mínima de 35 centímetros.

Art. 149. *Tratamiento de residuos*

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con las profundidades que merece este, para el buen funcionamiento de las comunidades.

Para el cálculo de su volumen se tomará como aproximado la cantidad de medio kilo por habitante y día que equivale a un litro como volumen medio.

Se recomienda su recogida en autocamiones que lo transporten a estaciones de recogida definitiva situadas a un mínimo de dos kilómetros del núcleo de población más próximo.

Se estará a lo dispuesto a la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Art. 150. *Recercado de piedra en eras y terreno.* — Estos elementos serán preservados todo lo posible para mantener la imagen tradicional de Fuendetodos. Cuando por las alineaciones señaladas en el Plan o la ejecución del sistema viario sea preciso eliminarlos, se volverán a reponer en la línea de división del dominio público y privado, realizando vallados similares al existente. El Ayuntamiento, a través de un expediente de modificación puntual, por el sistema de tira de cuerdas, podrá dispensar el retranqueo de las alineaciones si estima que no son indispensables.

TITULO IX

NORMAS DE CONSERVACIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPITULO I

OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Art. 151. *Ordenes de ejecución.* — Los propietarios de cualesquiera edificaciones, terrenos, solares, urbanizaciones y carteles, deberán mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La determinación de las citadas condiciones de conservación se llevará a cabo por los municipios, mediante órdenes de ejecución, de acuerdo con lo establecido en los artículos 252, 253, 254, 255, 256 y 257 de la LUA 3/2009, de 17 de junio.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable (art. 251 de la LUA 3/2009).

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior. A tal fin, el organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el organismo requiriente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo (art. 10 del Real Decreto 2187/1978, Reglamento de Disciplina Urbanística).

Art. 152. *Ruina inminente.* — Cuando una construcción o edificación amenace con deruirse 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. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina (art. 259 de la LUA 3/2009).

Art. 153. *Desescombro de ruinas.* — Los solares con edificaciones hundidas, deberán ser desescombrados en el plazo de dos meses por el propietario, actuando el Ayuntamiento en caso contrario, con cargo al propietario.

CAPITULO II

INSPECCIÓN E INFRACCIONES

Art. 154. *Inspección.* — Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma, las mancomunidades y, en su caso, las comarcas llevarán a cabo funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de la legislación urbanística (art. 261 de la LUA 3/2009).

Art. 155. *Tipificación de las infracciones.* — Según el artículo 274 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, se consideran infracciones leves:

- a) La realización de actos de parcelación rústica sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
 - b) La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan estas, cuando fuere legalizable.
 - c) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
 - d) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros.
 - e) La realización de parcelaciones urbanísticas que sin contravenir el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin el proyectos de reparcelación aprobado.
 - f) La realización de obras, no disconformes con la ordenación, sin proyecto de urbanización o de obras ordinarias.
 - g) La colocación de carteles sin licencia o autorización.
 - h) El Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la actuación fuera legalizable.
 - i) La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones provisionales o permanentes susceptibles de legalización.
 - j) El cerramiento de fincas, si fuera legalizable.
 - k) La vulneración de las determinaciones de los Instrumentos de ordenación Urbanística, si la infracción no se califica de grave.
 - l) La no retirada en el plazo requerido por la Administración, de los materiales o medios de ejecución de las obras.
 - m) La publicidad dirigida a vender parcelas o edificaciones antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.
 - n) El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando se subsanen en plazo).
 - o) Los incumplimientos en materia de gestión (cuando se subsanen en plazo).
- Conforme establece el artículo 275 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, serán infracciones graves:
- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones.
 - b) La realización de alguna de las actividades sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan estas, cuando no fuere legalizable.
 - c) El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el Plan.
 - d) La ejecución sin licencia u orden de ejecución, o contraviniéndola, de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, en edificaciones fuera de ordenación.
 - e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniéndola, de la normativa sobre distancias de las edificaciones entre sí y respecto a las vías públicas, espacios libres y linderos.
 - f) Realización de construcciones sin licencia, que menoscaben la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
 - g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística (grado de deterioro superior a ? parte del valor).
 - h) Incumplimiento de las normas urbanísticas u ordenanzas de edificación, proyecto de urbanización o de obras ordinarias, cuando la actuación no fuera legalizable.
 - i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque.
 - j) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y de la Edificación.
 - k) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas no permitidos por el Plan.
 - l) El exceso sobre la altura permitida por el Plan, siempre que no implique aumento de volumen o superficie construida.
 - m) La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima edificable.
 - n) La realización de edificaciones en lugares que formen parte de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, tradicional, quebrantando la armonía del grupo.
 - o) El incumplimiento por la Junta de Compensación o por el urbanizador de sus compromisos (cuando no se subsanen en plazo).
 - p) Los incumplimientos en materia de gestión (cuando no se subsanen en plazo).
 - q) La falta de ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados.
 - r) La falta de paralización de las obras en el plazo de 72 horas desde que se reciba el requerimiento suspensivo de la Administración.
 - s) Incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

t) Las acciones u omisiones que retrasen, impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia de cumplimiento de la legalidad urbanística.

- Por último, en el artículo 276 de la LUA 3/2009, de 17 de junio, se consideran infracciones muy graves:
- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable no delimitado y en suelo no urbanizable cuando puedan dan lugar a la constitución de núcleo de población.
 - b) La realización de obras de urbanización sin la aprobación previa del Plan y Proyecto.
 - c) La realización de parcelaciones urbanísticas o actos de edificación y uso del suelo y subsuelo, que afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación de Patrimonio Histórico.
 - d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial.
 - e) La infracción de las normas reguladoras de las transmisiones afectadas por los derechos de adquisición preferente de la Administración.
 - f) El incumplimiento por la Junta de Compensación o el urbanizador del régimen de subcontratación de las obras de urbanización.
 - g) El exceso de edificación en más de un 15% sobre la edificabilidad permitida por el Plan (tanto superficie como volumen).
 - h) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, no permitidos por el Plan, cuando supongan un incremento en más de un 15% de la edificabilidad permitida.
- TITULO X

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

CAPITULO I

PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE INTERÉS
- Art. 156. *Catálogo de edificios.* — El catálogo de edificios de interés, vigente en el planeamiento anterior, se incorpora a las presentes normas, tal como establece la Ley de Suelo. En él se han recogido en niveles distintos todos los edificios del municipio que son merecedores de protección específica. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto por la Legislación estatal, Ley 16/1985, de 25 de junio, relativa al Patrimonio Histórico Español, modificada por el Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, de reforma del desarrollo de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y por la legislación autonómica aplicable, Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón.
- Art. 157. *Niveles de catálogo.* — Conforme establece el artículo 11 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Cultural de Aragón, los bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés se clasifican en:
- Bienes de interés cultural (BIC).
 - Bienes catalogados (BC).
 - Bienes inventariados (BI).
- No obstante, en relación al patrimonio edificado de Fuendetodos, distinguiremos los siguientes grupos y asimilaciones:
- BIC: Edificios de interés monumental.
 - BC: Elementos de interés arquitectónico.
 - BI: Edificios de interés ambiental.
- Art. 158. *Edificios de interés monumental.* — Sobre los edificios valorados como de interés monumental, no cabe otra actuación posible que la restauración, que deberá realizarse con los siguientes criterios:
- Eliminar postizos y añadidos que desfiguren su valor estético, histórico o artístico.
 - Restaurarlos, valorando positivamente su estilo, características e invariantes arquitectónicos.
 - Mantener en ellos el uso para que fueran concebidos o instalar en ellos algún uso de similares características y condiciones.
 - Los proyectos deberán ser informados por la Comisión Provincial de Patrimonio, previamente a concederse la licencia municipal, siendo el informe de la Comisión preceptivo y vinculante para la actuación municipal.
- Art. 159. *Elementos de interés arquitectónico.* — Estos edificios no podrán ser derribados en su totalidad, en ellos deberán mantenerse siempre los elementos arquitectónicos que los caracterizan, como pueden ser fachadas, escaleras, patios, arcos de piedra o ladrillo, portadas adinteladas de piedra, aleros relevantes, escudos, rejas, etc.
- El destino primordial de estos edificios debe ser la rehabilitación, que se realizará con los siguientes criterios:
- Valorar los elementos arquitectónicos interesantes recuperándolos en su totalidad.
 - Recuperar las texturas y tratamientos originales de los mencionados elementos de interés.
 - Establecer usos viables con la disposición y estructura del edificio, sin degradar el mismo.
- La determinación de los elementos de interés arquitectónico a conservar, en cada caso, la realizará el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes.
- Art. 160. *Edificios de interés ambiental.* — Sobre estos edificios, a pesar de su interés de conjunto, caben actuaciones de renovación completas. Ello implica que puedan ser derribados en su totalidad, pero para que esto se produzca será condición inexcusable la aprobación municipal previa, ante la

demonstración de que el resultado de la edificación que se pretende realizar queda más integrado en el entorno que la edificación existente. Caso contrario, el edificio que se realice debería mantener la fachada del anterior.

Se deberán siempre recuperar todos los elementos singulares que puedan poseer estas edificaciones, antes de su derribo.

Art. 161. *Obras en bienes de interés cultural.* — Las obras y demás actuaciones en los bienes de interés cultural irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añaden materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles (art. 34.2 de la Ley 3/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Cultural de Aragón).

Art. 162. *Condiciones de volumen.* — En las operaciones aisladas de rehabilitación, siempre que se conserve la edificación y esta no se encuentre fuera de ordenación, si se da la circunstancia de que la edificabilidad materializada históricamente supera el aprovechamiento objetivo señalado por unidad de superficie en el planeamiento, se tomará la edificabilidad como referencia de aprovechamiento subjetivo (art. 134.2 de la LUA 3/2009).

Art. 163. *Condiciones higiénicas.* — En los proyectos de restauración y de rehabilitación que se realicen sobre edificios catalogados, el Ayuntamiento interpretará con la mayor flexibilidad posible el cumplimiento de las normas higiénico sanitarias, admitiendo desviaciones de hasta el 20% de las limitaciones establecidas, siempre que se razone adecuadamente la imposibilidad del cumplimiento de las Ordenanzas, en razón a las características del propio edificio.

2. **Codo.** — *Homologación del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Nueva documentación. CPU 2011/199.*

Visto el expediente relativo a la homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Codo a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente de homologación de Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón tuvo entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón con fecha 15 de mayo de 2012.

En fecha 12 de julio de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Suspender la aprobación definitiva de la homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Codo a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por los motivos expresados en el fundamento de derecho tercero de la presente propuesta.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Codo e interesados.

En fecha 19 de octubre de 2012 tiene entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, nueva documentación referente al expediente de referencia.

Mediante acuerdo de fecha 27 de noviembre de 2012, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza procede a la ampliación, por un mes adicional, del plazo para la emisión de informe.

En fecha 26 de diciembre de 2012 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón nueva documentación consistente en lo siguiente:

— Memoria justificativa, normas urbanísticas y Ordenanzas.

— Plano de clasificación 0.01.

— Plano de clasificación/ estructura 0.02.

— Copia certificada del acuerdo de aprobación municipal de fecha 20 de diciembre de 2012.

Segundo. — Los motivos que determinaron la suspensión en sesión del Consejo de 12 de julio de 2012 son los indicados en el fundamento de derecho tercero del citado acuerdo. El tenor literal del citado fundamento de derecho es el que sigue:

a) Por lo que respecta a la actualización a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, cabe indicar lo siguiente:

- En la documentación del actual Plan General de Codo aparecen referencias a la antigua Ley 5/1999, de 25 de marzo, que no han sido corregidas en el documento de homologación (Ej.: Determinaciones Generales art. 18, art. 24, art. 29, art. 30.2, art. 30.3, etc.).

- En las Ordenanzas no se han modificado artículos que hacen referencia a normativas que se encuentran derogadas en la actualidad (Ej.: RAMINP, NBE-CPI-96, NBE-CA-88, etc.).

b) Por lo que respecta a la zona de borde cabe indicar que la misma ha de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 285 de la LUA 09; en este sentido cabe efectuar las siguientes consideraciones:

- La zona de borde no se puede representar en un plano, ya que viene dada por la longitud que es necesario prolongar las redes generales; esta en ningún caso será superior a 300 metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia menor inferior que fije el Ayuntamiento Pleno.

- En el documento se establece que la parcela mínima tendrá una superficie inferior a 3.000 metros cuadrados, en el precepto anteriormente indicado de la Ley se menciona que la parcela tendrá una superficie superior a 3.000 m metros cuadrados, o superficie superior fijada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

- En la zona de borde se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como construcciones de carácter agrícola propias del medio rural. Estas edificaciones no tendrán una superficie mayor de 200 metros cuadrados si se destinan a vivienda unifamiliar y 500 m metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola. En el artículo 285, se permite la construcción de viviendas unifamiliares, fijando su superficie construida máxima en 300 metros cuadrados, en cuanto a las construcciones de uso agrícola se deberá mantener lo dispuesto en el anterior Plan, artículo 31, suelo no urbanizable, que permita la construcciones destinadas a explotaciones agrarias y se establecían los siguientes parámetros:

Ocupación máxima: 20%.

Superficie construida autorizable: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Altura máxima de cumbrera: 10 metros.

- Se hace referencia al artículo 172.3 del Reglamento de desarrollo parcial, Decreto 52/2002, de 19 de febrero, que está derogado por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

- Se deberá aportar la modificación del Plano 02 Clasificación Estructura G, ya que también aparece la zona periférica.

En otro orden de cosas ha de tenerse en cuenta que, en la actualidad, se está tramitando la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que el contenido de la misma, en caso de aprobarse definitivamente con anterioridad a la aprobación del expediente de homologación, debería integrarse en el citado expediente.

Tercero. — De conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el expediente de homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Codo ha sido sometido al trámite de información pública mediante anuncio en el BOPZ núm. 235, de 13 de octubre de 2011. Se aporta certificado de Secretaría, de fecha 15 de noviembre de 2011, en el que se indica que durante el período de información pública no se ha producido alegación alguna.

Por acuerdo plenario, de fecha 10 de mayo de 2012, se procedió a la aprobación provisional de la homologación del Plan General de Pequeño Municipio de Codo.

Cuarto. — El municipio de Codo dispone como figura de planeamiento de un Plan General de Pequeño Municipio. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2006, adoptó acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial, dándose por subsanados los reparos en sesión de 31 de julio de 2007.

Quinto. — En el expediente consta escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 3 de febrero de 2012, en el que se determina que en caso de que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, determine que para la homologación del Plan General de Ordenación Urbana de Codo se requiera una revisión de dicho Plan, deberá tramitarse la evaluación ambiental del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y la Ley 7/2006, de 22 de junio, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

Sexto. — Visto el informe de los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de referencia.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio; la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; el 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; la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar definitivamente la homologación de Planes Generales de Ordenación Urbana a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del citado cuerpo legal.

Segundo. — El apartado segundo de la disposición transitoria segunda de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, indica lo siguiente:

Los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos que contuvieren las determinaciones exigibles conforme a esta ley para el instrumento de ordenación correspondiente podrán homologarse mediante acuerdo del órgano autonómico competente para su aprobación definitiva, distinguiendo en todo caso las determinaciones que conforman la ordenación estructural de las que establecen la ordenación pormenorizada. El Ayuntamiento Pleno deberá acreditar tal circunstancia ante la misma remitiendo la documentación precisa para acreditar la equivalencia entre el instrumento equivalente y aquel con el que se quiere homologar, aprobado mediante acuerdo adoptado previo período de información pública por plazo de un mes. El silencio del órgano autonómico competente tendrá efecto negatorio de la homologación. Reglamentariamente podrán establecerse criterios de homologación.

Tercero. — El contenido de la documentación aportada consiste en lo siguiente:

1. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 12 de julio de 2012, indicó que, por lo que respecta a la actualización a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, cabe indicar lo siguiente:

- En la documentación del actual Plan General de Codo aparecen referencias a la antigua Ley 5/1999, de 25 de marzo, que no han sido corregidas en el documento de homologación (Ej.: Determinaciones generales, art. 18, art. 24, art. 29, art. 30.2, art. 30.3, etc.).

- En las Ordenanzas no se han modificado artículos que hacen referencia a normativas que se encuentran derogadas en la actualidad (Ej.: RAMINP, NBE-CPI-96, NBE-CA-88, etc.).

Este reparo ha sido subsanado, actualizando, respecto al documento que se sometió al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, los siguientes artículos conforme a la normativa de aplicación vigente:

DETERMINACIONES GENERALES:

Título I. Preliminar.

— Art. 1.º Justificación y ámbito.

Título III. Régimen del suelo, sistemas de actuación.

— Art. 8.º Sistemas de actuación.

— Art. 9.º Expropiación forzosa.

— Art. 11. Solar.

Título IV. Suelo urbano.

— Art. 18. Sistemas de actuación.

— Art. 20. Sectores en suelo urbano. Este artículo especificaba originariamente que para las unidades de ejecución 5 y 6, a desarrollar mediante Plan especial, la cesión dotacional mínima será del 15%, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento. La alusión a esté artículo, que regulaba la adaptación de módulos de reserva para suelo urbano, en lo que respecta a planes especiales de reforma interior, se ha eliminado, por haber sido derogado por la Ley 3/2009, de 17 de junio.

Así pues, en lo referente a los módulos de reserva mínimos que deberán respetar los correspondientes planes especiales, se deberá estar a lo establecido por la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

— Art. 24. Costes de la urbanización.

— Art. 25. Conservación de la Urbanización.

Título V. Suelo no urbanizable.

— Art. 29. Destino.

— Art. 30. Suelo no urbanizable especial.

— Art. 31. Suelo no urbanizable genérico.

— Art. 35.3. Requisitos de las construcciones en zona de borde del suelo urbano.

ORDENANZAS:

Título I. Consideraciones generales.

Sección 2.ª. Licencias, tramitación y suspensión.

— Art. 15. Ejecución de las obras.

Título II. Condiciones de la edificación.

Sección 1.ª. Condiciones generales.

— Art. 55. Usos en sótano.

— Art. 57. Usos en semisótanos.

Sección 2.ª. Zona de casco antiguo (C).

— Art. 63. Condiciones de uso.

Sección 3.ª. Zona de edificación en manzana cerrada o entre medianeras.

— Art. 68. Condiciones de uso.

Sección 4.ª. Zona de edificación unifamiliar extensiva.

— Art. 72. Condiciones de uso.

Sección 7.ª. Condiciones de salubridad, confort y accesibilidad.

— Art. 84. Evacuación de humos y gases.

— Art. 85. Eliminación de basuras.

— Art. 87. Aislamiento acústico.

2. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 12 de julio de 2012, en el segundo reparo, se refería a las consideraciones necesarias respecto a la zona de borde, debiéndose ajustar la misma a lo dispuesto en el artículo 285 de Ley 3/2009, de 17 de junio. Así, se prescribían los siguientes aspectos:

— La zona de borde no se puede representar en un plano, ya que viene dada por la longitud que es necesario prolongar las redes generales; esta en ningún caso será superior a 300 metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia menor inferior que fije el Ayuntamiento Pleno.

La regulación de la zona de borde del suelo urbano, recogida originariamente en el Plan General como zona periférica, se establece en los artículos 34 y 35 de las determinaciones generales. Esta zona de borde, en la que se podrán autorizar edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar y construcciones agrícolas propias del medio rural, corresponde al área de terreno situada contigua al suelo urbano, ajustándose a la extensión así grafiada en los planos de clasificación de suelo, con carácter orientativo, sobre terrenos no clasificados como suelo no urbanizable especial.

La limitación se plasma en el establecimiento de una franja de anchura aproximada de 75-80 metros desde el límite del suelo urbano, excepto al sudeste del mismo, donde la distancia es de 20-25 metros hasta el límite con el SNUE de alto valor agrícola. Todo ello entendiendo que esa franja incluye los terrenos sobre los que es posible la prolongación de las redes de infraestructura

ra municipales como máximo en la distancia fijada por el Ayuntamiento Pleno, que es de 75 metros.

Respecto a la delimitación de la zona de borde en relación a la anterior delimitación de la zona periférica, se ha reducido esta al sur y oeste de la UE-3, en el cuadrante delimitado por la carretera a Belchite y el camino a Vinaceite, pasando de tener una anchura aproximada de 150 metros a 75-80 metros.

De esta forma, no se permite rebasar la banda de protección del sistema general viario — variante — por el norte y noroeste del núcleo urbano, como ya ocurría con la zona periférica anteriormente regulada, y por otro lado se unifican las distancias que definen la zona de borde en todo el perímetro del núcleo urbano, excepto en el límite con el suelo no urbanizable especial, por no poderse incluir los terrenos clasificados como tal en la zona de borde, tal y como la regula el artículo 285 de la LUA.

— En el documento se establece que la parcela mínima tendrá una superficie inferior a 3.000 metros cuadrados, en el precepto anteriormente indicado de la Ley se menciona que la parcela tendrá una superficie superior a 3.000 metros cuadrados, o superficie superior fijada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

En el artículo 35.2.2. de las determinaciones generales se establece que la construcción en zona de borde requerirá una parcela mínima de 3.000 metros cuadrados, conforme al artículo 285 de la Ley de Urbanismo.

— En la zona de borde se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, así como construcciones de carácter agrícola propias del medio rural. Estas edificaciones no tendrán una superficie mayor de 200 metros cuadrados si se destinan a vivienda unifamiliar y 500 metros cuadrados si se trata de edificios de uso agrícola. En el artículo 285, se permite la construcción de viviendas unifamiliares, fijando su superficie construida máxima en 300 metros cuadrados, en cuanto a las construcciones de uso agrícola se deberá mantener los dispuesto en el anterior Plan, artículo 31, suelo no urbanizable, que permitía la construcciones destinadas a explotaciones agrarias y se establecían los siguientes parámetros:

Ocupación máxima: 20%.

Superficie construida autorizable: 0,2 metros cuadrados por metro cuadrado.

Altura máxima de cumbre: 10 metros.

Se ha eliminado la limitación de 500 metros cuadrados para los edificios de uso agrícola, remitiendo directamente a los parámetros del artículo 31.1 para el caso de las construcciones agrícolas. Esto es:

Altura máxima de las edificaciones de 7 metros, desde rasante de terreno a arranque de cubierta, no superando la cumbre de la cubierta esa altura en más de 3 metros.

Superficie construida máxima de 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado.

De acuerdo con el propio Plan General vigente, los parámetros generales indicados en el artículo 31 para el suelo no urbanizable serán de aplicación sobre los usos de interés público y el resto de usos previstos en la ley urbanística y no desarrollados en los siguientes apartados. Los usos vinculados a explotaciones agrarias son regulados específicamente en el apartado 31.1, por lo que se considera correcta la remisión a dicho apartado en lo que respecta a los parámetros que se deban aplicar en las construcciones agrícolas que se ubiquen en la zona de borde.

— Se hace referencia al 172.3 Reglamento de desarrollo parcial, Decreto 52/2002, que está derogado por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Se ha eliminado dicha referencia en el artículo 35.3 referido a los requisitos de las construcciones en zona de borde, manteniendo como requisito que no se ocupe cada parcela que sea contigua a la vía o camino de acceso con más de un edificio destinado a vivienda o construcción de carácter agrícola.

— Se deberá aportar la modificación del plano 02 Clasificación Estructura G, ya que también aparece la zona periférica.

Se ha aportado el plano requerido, manteniéndose representada en el mismo, de forma orientativa, la zona de borde.

3. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 12 de julio de 2012, indicó, además, que en otro orden de cosas, ha de tenerse en cuenta que, en la actualidad, se está tramitando la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que el contenido de la misma, en caso de aprobarse definitivamente con anterioridad a la aprobación del expediente de homologación, debería integrarse en el citado expediente.

La modificación número 1 fue aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2012. A este respecto, en la documentación aportada se ha incorporado al plano 0.02 de Clasificación/Estructura General la grafía de la de dicha modificación, consistente en la subdivisión de la UE-1 en dos unidades: la UE-1a y la UE-1b.

Cuarto. — Del contenido de la documentación aportada cabe efectuar las siguientes consideraciones:

Respecto a la regulación de la zona de borde que se hace en la documentación aportada, se debe indicar lo siguiente:

— La zona de borde viene dada por la longitud que es necesario prolongar las redes generales para servir a las construcciones que se ubiquen en dicha zona.

— La prolongación de las redes municipales no será en ningún caso superior a 300 metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia menor inferior que fije el Ayuntamiento Pleno.

Así pues, la representación de la zona de borde, llevada a cabo en el plano de clasificación del suelo, únicamente podrá tener un carácter orientativo,

puesto que solo puede indicar, de manera aproximada, cuál es la franja de terrenos de suelo no urbanizable genérico a la que se puede aplicar las condiciones de esta zona, por requerir su edificación una prolongación de las redes municipales de servicios de longitud igual o inferior a 75 metros, que es la distancia máxima que el Ayuntamiento de Codo considera oportuno. Este carácter únicamente orientativo queda reflejado tanto en los planos en los que se representa la zona de borde, como en el artículo 34 que es el que fija la definición y régimen general de esta zona, por lo que puede considerarse acorde a lo establecido en la de la LUA.

El resto de reparos señalados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza del día 12 de julio de 2012 han sido subsanados igualmente, por lo que no procede hacer ninguna consideración adicional al respecto.

Por último, únicamente se debe señalar necesaria la elaboración de un texto refundido del Plan General de Codo, de tal forma que un único documento contenga las determinaciones que mantienen su vigencia sin modificación alguna respecto a su redacción original, las que han sido objeto de actualización para la homologación a la Ley 3/2009, de 17 de junio, y las correspondientes a la modificación puntual número 1, ya aprobada definitivamente, incluyendo las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución afectadas por la misma, ya que en el documento de homologación únicamente se ha actualizado el plano O.02 en lo que respecta a la división de la UE-1.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Aprobar definitivamente, de acuerdo con lo indicado en el fundamento de derecho cuarto, la homologación del Plan General de Pequeño Municipio de Codo a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Segundo. — Requerir al Ayuntamiento la elaboración de un texto refundido, en los términos indicados en el fundamento de derecho cuarto para proceder a la publicación de las normas urbanísticas.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Codo e interesados.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 15 de enero de 2013.

3. Utebo. — Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. COT 1990/219.

Visto el expediente relativo al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — Utebo es un municipio que cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en fecha 24 de julio de 1990, correspondiendo la documentación aportada al texto refundido de la revisión-adaptación del Plan General, en la que se integran las modificaciones tramitadas desde entonces. El municipio de Utebo actualmente cuenta con unos 17.677 habitantes, siendo uno de los municipios del entorno metropolitano de Zaragoza con mayor crecimiento sostenido en las dos últimas décadas.

Segundo. — El 29 de octubre de 2010 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón la documentación del texto refundido de la Revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, fechada en septiembre de 2010, con objeto de que se apruebe y se de conformidad por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

Tercero. — En fecha 23 de febrero de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Mostrar conformidad al texto refundido de la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo con las siguientes prescripciones de las que se deberá dar cuenta ante este Consejo Provincial, sin que sea necesaria la emisión de un nuevo acuerdo:

— En documentación escrita se observa el cambio de los sistemas de actuación de algunas unidades de ejecución, por lo que se deberán justificar los cambios realizados o proceder a su corrección.

— En documentación gráfica:

• Recoger correctamente lo dispuesto en la orden de consejero, relativo a la modificación puntual de la zonificación en el camino de las Canteras (número de plantas).

• Graficar el número de plantas en las manzanas de las unidades de actuación número 10, plano C-5, y número 16, plano D-5.

• Por último, indicar que sería conveniente incorporar plano de información en el que se recoja la ordenación del suelo urbano, junto con la de los sectores ya desarrollados, de tal modo que permita valorar adecuadamente la integración de futuros desarrollos en la trama actualmente existente.

Segundo. — Proceder a la rectificación de los errores materiales en los términos incorporados en el presente texto refundido conforme se establece en el fundamento jurídico séptimo de este acuerdo.

Tercero. — Publicar en el BOPZ el presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aportadas con el texto refundido del Plan General.

Cuarto. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Utebo.

Cuarto. — En fecha 30 de noviembre de 2012 se aporta por el Ayuntamiento nueva documentación, cuyo objeto es dar cumplimiento a las prescripciones manifestadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el acuerdo anteriormente referenciado.

El nuevo documento aportado tiene fecha de redacción de julio de 2012. Se adjunta certificado de Secretaría del acuerdo plenario de fecha 15 de noviem-

bre de 2012 por el que se muestra conformidad al documento del texto refundido de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo presentado en julio de 2012.

Quinto. — Las numerosas modificaciones y rectificaciones de error que se han producido desde la aprobación del Plan General, han determinado la necesidad de proceder a la iniciación de un expediente para la elaboración de un texto refundido del Plan General de Utebo.

En la nueva documentación aportada se adjuntan los siguientes informes técnicos:

— Informe de la técnico de Administración General municipal de 25 de octubre de 2012.

— Informe de la arquitecta municipal de 8 de octubre de 2012.

— Informe de la arquitecta municipal de 21 de septiembre de 2012.

— Informe de la arquitecta municipal de 16 de abril de 2012.

Sexto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del Plan General de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón; del 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en aplicación de los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, es el órgano competente para adoptar el presente acuerdo de aprobar y mostrar conformidad al documento de texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo.

Segundo. — En este transcurso del tiempo, desde el año 1990 hasta el 2013, se han producido numerosas modificaciones y correcciones de errores, que hacen oportuno una actualización de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo, para que se pueda ofrecer una información segura y cierta. Por todo ello, a la vista del volumen de modificaciones y correcciones que se han producido en el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo se considera conveniente la presente tramitación y actualización del Plan General. En este sentido podemos indicar que la realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta numerosos cambios, y no puede mantenerse inflexible durante los plazos más o menos largos en los que se prevé su revisión.

Tercero. — En relación con el presente expediente de texto refundido, y antes de entrar en su contenido, debemos analizar el concepto de texto refundido en el ámbito urbanístico. El mismo no se haya definido en la legislación urbanística aragonesa, sin embargo es una práctica generalizada en el ámbito urbanístico.

En la legislación de carácter general está contemplado en el artículo 82.2 de la Constitución Española, en cuanto regula —la refundición de varios textos en uno solo—, es decir, que por texto refundido se entiende la sistematización y articulación en un texto único de una pluralidad de leyes que incide sobre un mismo objeto sin alterar la regulación material que de esa pluralidad de normas resulta.

Por analogía, este concepto de texto refundido se ha ido aplicando en el campo urbanístico y ha sido admitido por la jurisprudencia que reconoce a la Administración Local la facultad de proceder a la refundición normativa urbanística, si sobre dicho acuerdo ha habido distintas modificaciones puntuales de Plan General, pero siempre que la misma no suponga una alteración o modificación de dicho instrumento urbanístico y de las modificaciones puntuales existentes y vigentes (sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 30 de mayo de 2003).

En estos casos de elaboración de texto refundido no existe ningún planeamiento a modificar; ahora bien, el trabajo de refundición requiere un control de ajuste a lo aprobado y el límite de no alterar los acuerdos anteriores.

En todo caso, la jurisprudencia en sentencia de 6 de noviembre de 2007 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón ha señalado: “No es factible, con ocasión de la impugnación del texto refundido, impugnar el contenido de la revisión definitivamente aprobada por los anteriores acuerdos. No pudiendo entenderse que la aprobación de dicho texto refundido reabra la posibilidad de impugnar directamente el Plan, en su día definitivamente aprobado, y si solo las modificaciones que hayan podido ser introducidas al cumplir las prescripciones impuestas o subsanar las deficiencias apreciadas, en cuanto pudieran eventualmente no respetar los acuerdos anteriores al respecto, haber incurrido el texto en algún exceso al recoger las modificaciones, o apartarse o contradecir los contenidos previamente aprobados”.

La oportunidad de realizar este texto refundido se considera que supone una clarificación de los acuerdos adoptados anteriormente, y que recoge todos ellos con el objetivo de facilitar una adecuada información urbanística.

Cuarto. — Entrando en el contenido de la nueva documentación aportada, en función de lo indicado en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 23 de febrero de 2011, anteriormente referenciado, cabe indicar lo siguiente:

1. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que se considera necesario que se complete el texto refundido remitido con el resto de documentos propios de un Plan General tales como la memoria, así como planos actualizados de infraestructuras y servicios, entre otros, para dotar al documento de unidad y de mayor seguridad jurídica.

En la documentación aportada se indica que deben considerarse integrados en el texto refundido las memorias, estudios económicos y plan de etapas del documento original, que no se reproducen al no haber sido objeto de modificación. Se incorporan los planos de estado actual de infraestructuras existentes.

En función de lo indicado no queda subsanada la prescripción indicada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. En este sentido, y por lo que respecta a los Textos Refundidos, ha de distinguirse entre dos supuestos:

a) La refundición de un documento de planeamiento, con el único objeto de sistematizar en un único texto la totalidad de alteraciones que ha sufrido en su tramitación (en un ejemplo de ello sería el caso de una modificación de Plan General, en la que tras los informes sectoriales preceptivos, así como el informe del Consejo, en su aprobación definitiva se opta, en aras a la seguridad jurídica, por la elaboración de un documento que sintetice la totalidad del expediente).

b) Refundición de un documento de planeamiento general. En este caso, el expediente de refundición es un expediente diferenciado al del propio planeamiento general, ya que en él se van a integrar la totalidad de modificaciones (tramitadas en expedientes diferentes) que el expediente original ha ido sufriendo a lo largo del período temporal de vigencia del Plan. Esta circunstancia implica que la memoria del texto refundido ha de ser, necesariamente, distinta a la propia del expediente de aprobación del Plan General.

2. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que en documentación escrita del texto refundido se observa el cambio de los sistemas de actuación de algunas unidades de ejecución, por lo que se deberán justificar los cambios realizados o proceder a su corrección.

Se rectifican los errores materiales advertidos. A este respecto se afirma que se aportan las fichas de las unidades de ejecución 19 y 25, ya que el cambio del sistema de actuación de la unidad 20-R, así mismo modificada, está justificado en la modificación aislada número 20.

3. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que en documentación gráfica del texto refundido se deberá recoger en la planimetría el planeamiento de desarrollo según su grado de desarrollo con remisión a los planes parciales aprobados y vigentes en cuanto al contenido normativo del mismo, conteniéndose en el texto refundido la ordenación detallada de los sectores.

Se indica que el hecho de recoger la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo podría originar confusiones, considerando más adecuado la incorporación de un anejo, de especial funcionalidad práctica, en el que se detallen los planos de ordenación y normas urbanísticas de los planeamientos de desarrollo aprobados.

4. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que en documentación gráfica del texto refundido se deberá recoger correctamente lo dispuesto en la orden de consejero, relativo a la modificación puntual de la zonificación en camino de las Canteras (número de plantas).

Se justifica el cumplimiento de las consideraciones técnicas que motivan la citada orden. Se indica que las alturas de la zona objeto del cambio de calificación a Intensiva no superarán las dos plantas, incluida la baja, en aquellos tramos del camino de las Canteras que tengan una anchura inferior a 12 metros.

5. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que en documentación gráfica del texto refundido se deberá grafiar el número de plantas en las manzanas de las unidades de actuación número 10, plano C-5, y número 16, plano D-5.

Se justifica la grafía del número de plantas. Se aportan para su sustitución los planos C-5 y D-5 de calificación del suelo y alineaciones en los que se grafían las alturas de aquellas manzanas en las que se había obviado.

6. El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión de 23 de febrero de 2011, indicó que en documentación gráfica del texto refundido sería conveniente incorporar plano de información en el que se recoja la ordenación del suelo urbano, junto con la de los sectores ya desarrollados, de tal modo que permita valorar adecuadamente la integración de futuros desarrollos en la trama actualmente existente.

Por lo que respecta a este punto, que de acuerdo con su tenor literal tiene carácter de recomendación, se afirma lo siguiente: No se considera conveniente incorporar el plano de información sugerido, por cuanto si su objeto es valorar adecuadamente la integración de futuros desarrollos en la trama actual existente sería más adecuado realizar esa valoración en el momento en el que se propongan los nuevos desarrollos hipotéticos, ya que el desarrollo de los sectores aprobados se viene produciendo en un proceso de tiempo que muy posi-

blemente dejará obsoleto el plano sugerido. Todo ello considerando, además, que los expedientes que se puedan tramitar de nuevos desarrollos deberán contener forzosamente planos que justifiquen su integración en la trama urbana que pudiera existir en ese momento y no al día de hoy. Indicar, en cualquier caso, que el rápido desarrollo de los sectores de suelo urbanizable han dejado ya la cartografía de que se dispone poco actualizada.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Mostrar conformidad al texto refundido de la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo con las correcciones efectuadas en el documento fechado en julio de 2012 y ratificado en sesión plenaria de 15 de noviembre de 2012, dejando sin efecto el documento que fue objeto del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 23 de febrero de 2012, reiterando la necesidad de completar el texto refundido remitido con el resto de documentos propios de un Plan General, destacando la importancia de la memoria, para dotar al documento de unidad y de mayor seguridad jurídica.

Segundo. — Publicar en el BOPZ el presente acuerdo junto con las normas urbanísticas aportadas con el texto refundido del Plan General.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Utebo.

Cuarto. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 15 de enero de 2013.

NORMAS URBANISTICAS DE UTEBO

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO PRIMERO

VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PGOU

Artículo 1.1.1. *Naturaleza, ambito y antecedentes del PGOU.*

1. El objeto del presente Plan General de Ordenación Urbana, es la ordenación integral del municipio de Utebo, y a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, definen los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifican el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamientos previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. La revisión y adaptación del PGOU de 1965 se ha llevado a cabo en cumplimiento de la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo, que impuso a los Ayuntamientos la obligación de adaptar los planes Generales a la nueva Ley, y en virtud de los acuerdos municipales adoptados al respecto.

3. Este documento tiene carácter de PGOU, y adapta sus determinaciones a lo establecido en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y los Reglamentos que la desarrollan.

Art. 1.1.2. *Vigencia del PGOU.*

1. El PGOU entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El Plan General de Ordenación Urbana revisa y sustituye plenamente al precedente Plan General de Urbanismo, el cual queda derogado para dicho ámbito, a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en este Plan o que resultaren procedentes al amparo de la Ley del Suelo. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión, aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente (Plan parcial Urbanización Setabia).

Art. 1.1.3. *Revisión del PGOU.*

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo 1.1.2, el PGOU podrá ser objeto de revisión en los siguientes supuestos

a) Circunstancias sobrevenidas que incidan substancialmente en la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo, así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento, y que vengan determinados por causas como:

—Entrada en vigor de un Plan de ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Utebo y que así lo disponga o lo haga necesario.

—Entrada en vigor o desarrollo y aplicación de planes sectoriales relativos a agricultura, industria, transportes y comunicaciones, defensa, etc.

b) Constatación de la existencia de divergencias importantes entre los datos básicos de población y actividad tomados como hipótesis en el PGOU y la evolución del municipio.

c) Agotamiento de la capacidad del suelo industrial o residencial o excesos o desequilibrios sostenidos en la ocupación de los suelos previstos.

2. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGOU.

Art. 1.1.4. *Modificación del PGOU.*

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión confor-

me a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del PGOU por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones del PGOU:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en este Plan para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del PGOU, se hallen o no previstas en este Plan.

d) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de planes especiales de protección.

3. Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones del presente Plan según cual sea su objeto.

4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el PGOU.

Art. 1.1.5. *Efectos de la aprobación del PGOU.* — La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstas en el capítulo tercero del título I de la Ley del Suelo. Los efectos del Plan General sobre los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación se registrarán por los artículos siguientes.

Art. 1.1.6. *Situaciones fuera de ordenación.*

1. A los efectos del artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran disconformes con el planeamiento los edificios construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio PGOU o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Los que se encuentren situados en suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del PGOU se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los planes parciales o especiales correspondientes.

c) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según las presentes normas urbanísticas con los de dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el PGOU o sus instrumentos de desarrollo.

d) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes normas urbanísticas, por las ordenanzas municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del PGOU, o en los planes de desarrollo que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 1.1.7. *Efectos de la calificación como fuera de ordenación.* — La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando esta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1 d) del artículo 1.1.6.

Art. 1.1.8. *Contenido del PGOU.*

1. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio PGOU, y atendida la realidad social del momento en que se aplicuen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el PGOU se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Planos de información urbanística (documento 1).

Constituyen el documento gráfico que complementa la información o memoria informativa contenida en el documento 2.

b) Memoria justificativa (documento 2).

En ella se señalan los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determina-

ciones. Es el instrumento básico para la interpretación de PGOU en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas interpretaciones, si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas urbanísticas.

En la primera parte queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal y de la que parte el PGOU para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la reproducción de la situación fáctica.

c) Planos de ordenación (documento 3).

Contiene y expresa gráficamente las determinaciones normativas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.

d) Normas urbanísticas (documento 4).

Las presentes normas urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Utebo. Prevalecen sobre los restantes documentos del PGOU para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y el autonómico de Aragón.

e) Estudio económico-financiero (documento 5).

Contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas anteriormente con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

f) Programa de actuación (documento 6).

Establece:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Art. 1.1.9. *Interpretación del PGOU.*

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Utebo, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras propias de la Comunidad Autónoma de Aragón, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, al interés más general de la colectividad.

CAPITULO SEGUNDO

RÉGIMEN DEL SUELO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

SECCION 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 1.2.1. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria.* El Plan General de Ordenación Urbana contiene las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo adaptados.

b) Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos.

Art. 1.2.2. *Clasificación del suelo.* — Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el PGOU para las distintas áreas se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el PGOU mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmado su valor agropecuario y natural.

La delimitación del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de ordenación número 2 (Clasificación del suelo).

El régimen jurídico propio del suelo no urbanizable se recoge en el título IV de estas normas urbanísticas.

b) El suelo urbanizable se caracteriza por estar destinado por el PGOU a ser soporte del crecimiento urbano previsto.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de ordenación número 2 (clasificación), y el detalle de su tipología en el plano número 2. Su régimen jurídico figura en el título IV de estas normas urbanísticas.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del PGOU y aquellas otras que, por la ejecución de estas, lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimitan en los planos de ordenación números 2 y siguientes, y se regula específicamente en el título IV de estas normas urbanísticas.

Art. 1.2.3. *Sistemas generales.* — Comprenden esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el PGOU al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos de ordenación correspondientes.

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de sistemas generales, se regulan en el título IV de estas normas urbanísticas.

Art. 1.2.4. *División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria.*

1. Mediante la calificación, el PGOU determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de estos con carácter general para todas las clases de suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano, sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Los usos globales son los siguientes:

- A) De carácter dotacional:
 - Comunicaciones y transportes.
 - Parques y jardines públicos.
 - Equipamientos.
 - Servicios e infraestructuras urbanas.
- B) De carácter particular:
 - Residencial.
 - Industrial.
 - Terciario.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos, se regulan en el título II de estas normas urbanísticas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentren. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran en los planos de ordenación números 2 y siguientes.

SECCION 2.ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PGOU

Art. 1.2.5. *Competencias.*

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Utebo, sin perjuicio de la participación de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes normas urbanísticas.

2. Dentro de su respectivas atribuciones y obligaciones con los organismos de la Administración central y de la Comunidad Autónoma de Aragón, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el PGOU persigue.

Art. 1.2.6. *Instrumentos de desarrollo del PGOU.* — Según ostenten o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del PGOU se agrupan en dos especies:

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

Tanto unas como otras contendrán las determinaciones y documentación que se señala en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Art. 1.2.7. *Figuras de planeamiento.*

- a) Planes parciales de ordenación, directamente para el suelo urbanizable.
- b) Planes especiales, que podrán ser de reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

Art. 1.2.8. *Figuras complementarias.* — Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio PGOU o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de detalle, como complemento del PGOU o de planes especiales de reforma interior para el suelo urbano, y de planes parciales, para el urbanizable. Es objeto preferente de los estudios de detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

b) Normas especiales de protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Estas normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

c) Ordenanzas especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por revisión expresa del PGOU, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

A los efectos de este PGOU, se consideran ordenanzas especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU, como complemento de ellas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de la competencias que la legislación le otorga.

d) Registro de bienes catalogados y de servidumbres:

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad se han catalogado todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. Cada unidad registrada contiene los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

3. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes normas.

SECCION 3.ª

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.2.9. *Objeto.* — Con el fin de garantizar la ejecución del planeamiento y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto por el mismo mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, será de aplicación general lo dispuesto en el título III de la Ley del Suelo sobre Ejecución de los planes de Ordenación y el desarrollo reglamentario concordante.

Art. 1.2.10. *Condiciones previas a toda actuación urbanística.* — Previa a la ejecución del planeamiento serán requisitos indispensables:

- 1. La aprobación de los instrumentos de desarrollo propios de cada clase de suelo: planes parciales para el suelo urbanizable; planes especiales que podrán ser de reforma interior u ordenación de detalle para el suelo urbano; o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo
- 2. Delimitación de polígonos y unidades de actuación: De conformidad con los artículos 117 y 118 de la Ley del Suelo y la sección 3.ª del capítulo segundo del título I del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la fijación del sistema sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrollen el PGOU.

3. Fijación del sistema de actuación:

a) La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 119 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente PGOU, y cuando estas no lo indiquen, lo fijarán según las condiciones y circunstancias que concurran dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

b) La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente PGOU o en las aprobadas para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. Obligación de respetar el orden de prioridades:

La ejecución del planeamiento se realizará de acuerdo con un orden establecido de prioridades en función de las necesidades públicas.

5. Las obras de nueva edificación con destino a dotaciones públicas o a infraestructuras y servicios urbanos, las destinadas a usos dotacionales de carácter privado calificadas como tales por el PGOU, las que en parcelas aisladas puedan llevar a cabo la Administración municipal autonómica o Central competente en la ejecución de la política de vivienda y, en todo caso, las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, no precisarán de los requisitos exigidos en los números 2 y 3 del presente artículo.

Art. 1.2.11. *Reparcelación.*

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

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

3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita incluidos en una unidad de actuación, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 99.3 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se entenderá que concurre dicha circunstancia en aquellas unidades que incluyan suelos de cesión obligatoria en proporción inferior al 15% del valor de los terrenos incluidos en la unidad.

4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo del propio Reglamento.

Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para el polígono o unidad de actuación delimitados. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73.

5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, redactados sus planos a escala mínima de 1:1000 y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan General de Ordenación Urbana que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Art. 1.2.12. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan parcial de los sectores definidos en este PGOU.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en este PGOU.

CAPITULO TERCERO

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

SECCION 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.3.1. Clases de proyectos. — La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Art. 1.3.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

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

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en el presente Plan General de Ordenación Urbana en las Ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación y en los Reglamentos vigentes del Estado y la Comunidad Autónoma de Aragón.

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

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

SECCION 2.ª

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 1.3.3. Definición, clases y características generales.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del PGOU, y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los planes parciales. También podrán redactarse proyectos de urbanización para la ejecución de planes especiales de reforma interior. Sus determinaciones se ajustarán a lo previsto en el capítulo séptimo, título I, del Reglamento de Planeamiento (RP).

2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- j) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Señalizaciones y marcas.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para los cual verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Art. 1.3.4. Aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de dos meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización o de obras o servicios urbanísticos, redactados por iniciativa privada o cuando los planes que traten de ejecutar lo hayan sido en esta forma, deberá el promotor del proyecto o Plan, constituir una garantía por importe del 12% del coste de ejecución de las obras contempladas en el proyecto según el presupuesto del mismo o aquel que apruebe el Ayuntamiento como tal, previo informe técnico al respecto.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de dos meses siguientes a la notificación del acuerdo sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del proyecto.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Las formas de garantía admisible, serán las siguientes:

- Depósito en metálico en la Caja de la Corporación.
- Aval bancario.
- Hipoteca sobre los terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación que se trate de ejecutar.

8. El Ayuntamiento podrá revisar el precio del proyecto, pasado como mínimo un año desde la aprobación del mismo o desde la última revisión, cuantas veces se considere conveniente, requiriendo al promotor para que deposite en la forma o por cualquiera de las formas anteriormente dichas, garantía adicional equivalente al 12% del incremento del coste producido por la revisión; siendo la falta de complemento de la misma causa suficiente para que el Ayuntamiento o Administración actuante, ordene la paralización de las obras de urbanización y las obras de edificación que, en su caso, con carácter simultáneo se estén realizando.

SECCION 3.ª

PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art. 1.3.5. Clases de obras de edificación. — A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los títulos II y siguientes de las presentes normas urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

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

Art. 1.3.6. Obras en los edificios. — Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los

planos de fachadas y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

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

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

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

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

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

En función del ámbito de la actuación, y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

—Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50% de la superficie edificada.

—Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio, y suponen en conjunto menos del 50% de la superficie edificada del inmueble.

—Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a uno solo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

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

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

—Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respeto de las condiciones establecidas por este Plan.

—Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas a régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.

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

Art. 1.3.7. *Obras de demolición.* — Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.3.8. *Obras de nueva edificación.* — Comprende los tipos siguientes:

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

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

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

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

Art. 1.3.9. *Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.* — Las que señalen para cada caso las normas de control y calidad del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, otros colegios competentes y cuantas estime convenientes el Ayuntamiento.

SECCION 4.ª

PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art. 1.3.10. *Definición y clases.*

1. A los efectos de este Plan, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masa arbórea.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendido aéreo de cables y condiciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallados de obras y solares.
- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Instalación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Art. 1.3.11. *Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.* — Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de este Plan y a las especiales que se dispongan en la Ordenanza municipal sobre tramitación de licencias y control urbanístico prevista en el artículo 1.4.5. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

SECCION 5.ª

PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Art. 1.3.12. *Definición.* — Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.3.13. *Condiciones de proyectos de actividades e instalaciones.* — Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de este Plan y por lo que disponga la Ordenanza municipal sobre tramitación de licencias y control urbanístico, prevista en el artículo 1.4.5. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalu-

bres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO CUARTO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

SECCION 1.ª

ALCANCE Y FORMAS

Art. 1.4.1. *Competencia municipal.* — La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 1.4.2. *Formas de intervención.* — La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

SECCION 2.ª

LICENCIAS URBANÍSTICAS

Art. 1.4.3. *Actividades sujetas a licencia.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteraciones de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Utebo aun cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 180 de la Ley del Suelo, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Art. 1.4.4. *Obras con licencias urbanísticas.* — Las licencias urbanísticas comprenden los siguiente tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

Art. 1.4.5. *Procedimiento para la obtención de licencias.* — Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase, serán objeto de regulación detallada mediante una ordenanza especial sobre tramitación de licencias y control urbanístico, dictada en desarrollo del presente Plan, en ejecución de la vigente legislación estatal y autonómica de Aragón.

Art. 1.4.6. *Licencias de parcelación.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el artículo 1.2.12. de este Plan.

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

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

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

c) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el PGOU.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales y especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los estudios de detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos del planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

También precisa de licencia municipal individualizada, además de la autorización a que se refiere el número 1 de este artículo, toda división de fincas que se pretende realizar en suelo no urbanizable para fines distintos del apro-

vechamiento rústico. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante (art. 94 de la Ley del Suelo).

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

6. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 95.2 y 96.3 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes, todos los acuerdos de aprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones y reparcelaciones, así como la resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Art. 1.4.7. *Licencia de obras.* — Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación a que se refieren las secciones 2.ª y 3.ª del capítulo anterior, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 1.4.3 de este capítulo.

Art. 1.4.8. *Licencias de obras de urbanización.*

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

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

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

Art. 1.4.9. *Licencias de obras de edificación.*

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

a) Licencia de parcelación o, si esta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

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

c) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente Plan.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de la obra.

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

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. La Ordenanza de tramitación de licencias y control urbanístico, a que se refiere el artículo 1.4.5, podrá regular la obtención conjunta de licencias de obras y actividad, como fórmula alternativa y optativa a su obtención individualizada.

Art. 1.4.10. *Licencia de obras con eficacia diferida.*

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea en la Ordenanza especial mencionada en el artículo 1.4.5, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste de proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo de planeamiento.

Art. 1.4.11. *Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.* — Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Art. 1.4.12. *Silencio administrativo.* — Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considere concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un mes, resuelva:

a) Bien declarar imponible el silencio administrativo positivo en virtud del artículo 178.3. de la Ley del Suelo.

b) Bien por tener expedida licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

Art. 1.4.13. *Transmisión de licencias de obras.* — Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se derivan de la concesión de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Art. 1.4.14. *Modificaciones en las obras.* — Las modificaciones que pretendan realizarse con respecto a las obras autorizadas, requerirán nueva solicitud de licencia excepto para aquellos casos en que se traten de nuevas especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Art. 1.4.15. *Control de la ejecución de las obras.*

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

2. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez días la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo, y de aquellas otras que, en su caso, deban ser objeto de comprobación, según lo especificado en la licencia por aplicación de lo previsto en la Ordenanza especial de tramitación y control. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a la forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Art. 1.4.16. *Caducidad y suspensión de licencias de obras.*

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

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

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 1.4.12. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

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

Art. 1.4.17. *Revocación de licencias de obras.* — Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las

circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Art. 1.4.18. *Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.*

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 1.4.16. revistiese características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del artículo 1.4.16, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

Art. 1.4.19. *Licencias de otras actuaciones urbanísticas.* — La realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.10 de este Plan, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación, y por las particulares que se contengan en la Ordenanza de tramitación de licencias y control urbanístico.

Art. 1.4.20. *Licencias de actividades e instalaciones.* — Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 1.3.12, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

Art. 1.4.21. *Licencias de ocupación o funcionamiento.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

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

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

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

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

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

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

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

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

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

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

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen en la Ordenanza especial de tramitación y control. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resulten contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma regulada por el artículo 1.4.12. de este Plan.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstan-

cias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

SECCION 3.ª

ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Art. 1.4.22. *Objeto y efectos*

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejercer su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las ordenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de los deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las ordenes de suspensión de obra implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afectada a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diere lugar.

CAPITULO QUINTO

DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

SECCION 1.ª

DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Art. 1.5.1. *Obligaciones de conservación.* — Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 1.5.2. *Contenido del deber de conservación.*

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 181 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la sección 5.ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas urbanísticas.

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

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Art. 1.5.3. *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.*

1. A los efectos previstos en el artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elemento que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpie-

za que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Las condiciones señaladas en el apartado 1 anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 1.5.4. *Colaboración municipal.* — Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 b) del artículo 1.5.2 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 183.2 b) de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 1.5.5. *Ordenes de ejecución para la conservación.*

1. Aun cuando no se deriven del presente PGOU ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

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

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

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

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarían o sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 1.5.6. *Contribución de los inquilinos al deber de conservación.* — Cuanto se establece en la presente sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y, particularmente, del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SECCION 2.ª

CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Art. 1.5.7. *Declaración de utilidad pública.* — La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Art. 1.5.8. *Alcance de la catalogación.*

1. La catalogación como interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la sección 5.ª de este capítulo e igualmente del régimen de edificación forzosa del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo que se determine, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondientes, o desde la definitiva aprobación del PGOU a excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

4. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la sección primera del presente capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

SECCION 3.ª

CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES

Art. 1.5.9. *Contenido del deber de conservación.* — Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en el presente Plan, en especial en su artículo 3.6.25.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. Sin resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.
- Art. 1.5.10. *Destino provisional de los solares.*
1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
- a) De descanso y estancia de personas.
 - b) De recreo para la infancia.
 - c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.
4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Art. 1.5.11. *Ocupación temporal de solares.* — Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 1 de artículo 1.5.10.

SECCION 4.ª

INFRACCIONES Y PROCEDIMIENTO

- Art. 1.5.12. *Infracciones.*
1. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los artículos 1.5.7 y 1.5.8 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en este Plan.
2. La infracción por los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números 2 y 3 del artículo 1.5.8, dará lugar a la ejecución de las obras de supresión demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.
- El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida por las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.
- Art. 1.5.13. *Derribo de edificios catalogados.* — Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontajes, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan, con arreglo a lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Art. 1.5.14. *Cumplimiento del deber de conservación.* — El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el artículo anterior, constituirán infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas en el citado texto legal.
- Art. 1.5.15. *Orden municipal de ejecución.* — De conformidad con el artículo 181 de la Ley del Suelo, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el artículo 1.5.2.

SECCION 5.ª

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

- Art. 1.5.16. *Procedencia de la declaración.* — Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 183 de la Ley del Suelo.
- Art. 1.5.17. *Obras de reparación.*
1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad y en especial, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.
- La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

- Siendo x el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez ni superior a trescientos.
3. A los bienes catalogados conforme al artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados monumentos histórico-artísticos, o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.
- Art. 1.5.18. *Inmuebles catalogados.* — Los inmuebles catalogados como de interés histórico artístico no podrán ser objeto de declaración de ruina, atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.
- Art. 1.5.19. *Obligación de demoler.*
1. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia de incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble de sus ocupantes.

Art. 1.5.20. *Declaración de ruina.*

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
 - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmuebles, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
 - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Art. 1.5.21. *Expediente contradictorio.*

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado ruina, no impedirá en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 183 de la Ley del Suelo, que el alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.
3. Por Ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TITULO II

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 2.1.1. *Finalidad.*

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, el Plan General de Ordenación Urbana, cuyo objetivo sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán entre otras la siguiente determinación:
- Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los planes parciales.
 - 2. El uso del suelo estará sometido a limitaciones derivadas de:
 - Disposiciones legales de carácter general.
 - Compatibilidad de usos entre sí.
 - Adecuación a la estructura urbana en que se inserta.
 - Características de los locales o edificios en que se sitúa el uso.

SECCION 1.ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE DISPOSICIONES LEGALES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 2.1.2. *Definición.*

1. Son las que se derivan de disposiciones legales de carácter general, leyes, reglamentos, ordenanzas u otras disposiciones de ámbito nacional, de la Comunidad Autónoma, provincia o municipio, que afecten a los usos en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente, tranquilidad o moralidad pública, actualmente vigentes o que se promulguen con independencia del Plan

General de Ordenación Urbana, aun cuando su aplicación se concrete en algunos aspectos a través de estas normas urbanísticas.

2. Con carácter orientativo y no limitativo se incluye una relación de disposiciones de ámbito general actualmente vigentes en anexo a este capítulo (anexo I).

Art. 2.1.3. *Calificación de actividades.* — La calificación de las actividades se efectuará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, Instrucción complementaria del mismo aprobada por Orden de 15 de marzo de 1963, Circular de la Comisión Central de Saneamiento de 10 de abril de 1968 y demás disposiciones que desarrollen dicha normativa.

Estas actividades pueden ser excluidas de calificación o calificadas.

Art. 2.1.4. *Actividades excluidas de calificación.*

1. Son aquellas que, según el artículo 8.2 de la Instrucción 15 de marzo de 1963 (Ministerio de Gobernación), no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

Se incluyen en este grupo las:

- Actividades industriales.
- Actividades comerciales.
- Actividades culturales y recreativas.
- Actividades diversas y otras que, con carácter orientativo, figuran en el anexo I.

2. Estas actividades estarán sujetas a la licencia municipal ordinaria, o a los condicionamientos en ella fijados, pero estarán en absoluto exentas de la calificación y demás medidas preventivas, correctoras o represivas que se contienen en el Reglamento.

3. La relación de actividades excluidas de calificación podrá ser modificada sin que dichas alteraciones tengan carácter de modificación de PGOU.

Art. 2.1.5. *Actividades calificadas.* — Son todas aquellas actividades que con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y disposiciones concordantes en la materia, se califican de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Molestas:

- Por ruidos y vibraciones.
- Por humos y gases.
- Por polvo.
- Por olores.

Insalubres y nocivas:

- Por emanación de gases, humos y vapores contaminados.
- Por aguas residuales contaminantes.
- Por sustancias tóxicas.
- Por radioactividad.

Peligrosas:

- Por combustibilidad.
- Por inflamabilidad.
- Por explosividad.
- Por radioactividad.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS

Art. 2.1.6. *Definición.* — Se define la compatibilidad entre usos como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido par el mismo.

Art. 2.1.7. *Uso característico.* — Uso característico o dominante es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria, en el área territorial que se considera.

Art. 2.1.8. *Usos compatibles.* — Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico es autorizada por el PGOU, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la excesiva especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

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

Art. 2.1.9. *Usos permitidos.* — Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por el PGOU o los planes que las desarrollen por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijo o indeterminado con autorización revocable a voluntad de aquella.
- Los de carácter provisional que se autoricen al amparo del artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 2.1.10. *Usos prohibidos.* — Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles o al conjunto de condiciones establecidas por este PGOU o por los planes parciales o especiales que las desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor del PGOU.

Art. 2.1.11. *Usos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU.* — Se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación.

Art. 2.1.12. *Usos tolerados.* — Son los usos existentes que no pueden clasificarse como permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigidas para ello, pero que el PGOU asume, por consideraciones de índole socioeconómica, cuando el margen o diferencia entre las condiciones que concurren en cada uso, y las exigidas para ser permitido, queda dentro de los límites que se establecen. Los usos tolerados tomarán, como condiciones de referencia, las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

Son condiciones para que un uso sea tolerado:

- No estar incluido en alguna de las circunstancias que determinan la calificación de “fuera de ordenación”.
- Cumplir, en todo caso, las condiciones correspondientes al uso de que se trate.

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Deberán adoptar las medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento par reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo, como permitido.
- b) Se permiten las obras de ampliación y modificación o reforma, con las siguientes condiciones:
 - Las obras se ajustarán a las condiciones del uso como permitido.
 - La ejecución de las obras no comportará mayores diferencias respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.

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

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

— Cuando no exista cese de la actividad, podrá transmitirse el derecho al mantenimiento del uso.

Art. 2.1.13. *Usos fuera de ordenación.* — Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación del PGOU que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación, siéndoles de aplicación los artículos 60 y 61 de la Ley del Suelo.

Art. 2.1.14. *Limitaciones de los usos en función de las clases de suelo.*

1. En el suelo no urbanizable los usos estarán sujetos a las limitaciones que señalan con carácter general los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo (LS) y 44 y 45 del Reglamento de Gestión y las que se establecen con carácter particular para las distintas categorías del suelo.

2. En el suelo urbanizable se asigna un uso característico global, correspondiendo al Plan parcial la determinación de los usos compatibles y, en su caso, las limitaciones que se establezcan.

3. En el suelo urbano los estudios de detalle y planes especiales que se redacten podrán restringir los usos compatibles establecidos para cada zona prohibiendo los que no se consideren adecuados a la ordenación prevista o estableciendo limitaciones.

SECCION 3.ª

ADECUACIÓN DE LOS USOS A LA ESTRUCTURA URBANA EN QUE SE INSERTAN

Art. 2.1.15. *Limitaciones derivadas de la seguridad y fluidez del trafico peatonal y rodado.* — Para evitar que determinados usos del suelo o de las edificaciones puedan provocar demandas de tráfico superiores a la capacidad vial, agraven los problemas de centralidad o den lugar a problemas puntuales de seguridad y fluidez del tráfico, se fijan unos límites máximos de aprovechamiento para determinados usos potencialmente molestos para el entorno, que llevan consigo un incremento cuantitativo importante de la demanda de tráfico, o dan lugar a problemas de accesibilidad e interferencias con la red viaria peatonal.

Las limitaciones se fijan en función de la situación o localización de la parcela, edificio o local, atendiendo:

- A su centralidad.
- A la capacidad vial.
- Al tipo de calle en el que tienen su acceso.

Art. 2.1.16. *Edificios o usos a los que afectan estas limitaciones.*

1. Con carácter general se prohíbe la industria propiamente dicha en zonas residenciales.

2. En calles de ancho inferior a 7 metros, asimismo se prohíben:

- Las agencias de transportes y talleres de reparación de vehículos.
- Los hoteles y residencias comunitarias de más de veinticinco camas.
- Los edificios para uso exclusivo del comercio, oficinas y garajes.

3. Las salas de reunión deberán cumplir lo señalado en el Reglamento General de Policía de Espectáculo Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, en lo referente al ancho de los viales a los que den frente.

4. En todo caso, el Ayuntamiento podrá denegar licencias de instalaciones que puedan perturbar el normal desarrollo del tráfico, o cuando el acceso no reúna las condiciones adecuadas.

SECCION 4.ª

LIMITACIONES DERIVADAS DE LAS CARACTERÍSTICAS
DE LOS LOCALES EN QUE SE SITUÁ EL USO

Art. 2.1.17. *Definición.* — Son las que se derivan del PGOU en función de las características de los locales y edificios en que se sitúa el uso, en orden a regular en detalle sus condiciones de coexistencia con otros usos. A tal efecto se establece la siguiente clasificación.

Art. 2.1.18. *Situaciones de los usos.*

Situación a): En edificio de viviendas, con acceso por elementos comunes del mismo.

Situación b): En edificio de viviendas, con acceso independiente desde la calle.

Situación c): En edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial), aun cuando existan usos relacionados o dependientes del uso principal o característico.

Situación d): Edificios industriales medianeros entre sí.

Situación e): Edificios industriales aislados.

Situación f): Edificios aislados alejados de núcleos urbanos.

Art. 2.1.19. *Limitaciones generales.* — Para las situaciones relacionadas en el artículo anterior regirán las limitaciones que según situación y planta dentro del edificio, se señalan para cada zona, y en todo caso las siguientes:

1. Se prohíbe todo uso distinto al estacionamiento de vehículos e instalaciones al servicio de los edificios, en nivel inferior al del primer sótano.

2. La implantación de centros comerciales y almacenes sobre parcelas de más de 2.000 metros cuadrados o con superficie total construida superior a 4.000 metros cuadrados, precisarán la aprobación previa de una figura intermedia de planeamiento, plan especial o estudio de detalle, a requerimiento del Ayuntamiento, a través de la cual se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas.

3. En todo caso son usos compatibles, los usos de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal alguna que lo impida.

4. Las industrias que en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera figuren en el anexo 2 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975) y que expresamente se relacionan a continuación, no podrán instalarse a menos de 2.000 metros a contar desde las delimitaciones de suelos urbano o urbanizable del PGOU, así como del núcleo más próximo de población agrupada.

ACTIVIDADES AFECTADAS POR LA RESTRICCIÓN:

— Grupo A: Todas las del grupo, excepto las relacionadas en los apartados 1.8.1 y 1.13.6.

— Grupo B: Las relacionadas en los apartados 2.1, 2.2, 2.6, 2.10, 2.12, excepto 2.12.9, y 2.13.

— Grupo C: Las relacionadas en los apartados 3.1, excepto 3.1.1, 3.10, excepto 3.10.1, y 3.13, excepto 3.13.4 y 3.13.5.

Quedan excluidas de la restricción las centrales de cogeneración u otras formas de autoproducción que cumplan los siguientes condicionantes:

1. La potencia máxima de las mismas será inferior a 10 Mw.

2. El combustible para el accionamiento de la central o grupo de cogeneración será exclusivamente gas natural proveniente de la red de distribución urbana.

3. La energía eléctrica producida será consumida por el propio productor al menos en un 30% en procesos industriales o actividades no eléctricas asociados al proceso de producción eléctrica. En los supuestos de que tales procesos o actividades constituyan un servicio público no existirá el límite anterior.

4. Las centrales de cogeneración deberán satisfacer los requisitos de rendimiento energético que se determinen en el anexo del Real Decreto 2818/1998, de 23 de diciembre, sobre producción de energía eléctrica por instalaciones hidráulicas, de cogeneración y otras abastecidas por recursos o fuentes de energía renovables.

5. Los niveles de emisión de contaminantes de la planta de cogeneración no podrán superar el 75% de los valores admitidos en el apartado 27 del anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 2.2.1. *Definición.* — Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGOU o el planeamiento que lo desarrolle.

Art. 2.2.2. *Destino de los usos.*

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

a) Residencial.

b) Industrial.

c) Servicios terciarios.

d) Dotacional.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

a) Dotación para el transporte y las comunicaciones.

b) Dotación de parques y jardines públicos.

c) Dotación de servicios infraestructurales.

Art. 2.2.3. *Ventilación e iluminación.* — Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Art. 2.2.4. *Locales en sótano.* — Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

Art. 2.2.5. *Diferentes usos en un mismo edificio.*

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

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art. 2.2.6. *Actividades permisibles.* — Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas normas urbanísticas.

SECCION 2.ª

USO RESIDENCIAL

Art. 2.2.7. *Definición y clases.*

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

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

A) Vivienda: Cuando la residencia se destine al alojamiento de personas que configuren un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación, la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

—Vivienda con protección oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

—Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuren núcleo que pudiera ser considerado como familia.

Art. 2.2.8. *Aplicación.*

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de la obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las viviendas con protección oficial estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en este Plan para cualquier otra clase de edificación residencial.

CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR:

Art. 2.2.9. *Vivienda exterior.*

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en este Plan y al menos el salón recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en el estudio de detalle que al efecto se redacte. Es discrecional del Ayuntamiento la aprobación del citado estudio de detalle en función de que el espacio libre privado tenga unas mínimas características higiénicas. Dichas características serán, orientativamente, las siguientes:

—El patio podrá ser mancomunado, no permitiéndose divisiones interiores.

—Las dimensiones mínimas serán el doble que las que le corresponderían si de patio interior se tratase.

2. Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en el nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Art. 2.2.10. Programa de la vivienda.

1. Se entienda como vivienda mínima, la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las normas de la zona o de las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a 250 centímetros.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que 12 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre de al menos 270 centímetros; su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que 3 metros (gráfico 2).

b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que 14 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que 20 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor que 6 metros cuadrados; uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de 160 centímetros. Dispondrá de un fregadero.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de 2 metros.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, 10 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menos que 240 centímetros.

g) Dormitorio doble: Cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos 8 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud mínima libre no menor que 240 centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, la superficie de 6 metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud no menor que 2 metros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que 3 metros cuadrados. Dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente pudiendo accederse al resto de los dormitorios (gráfico 3).

j) Armario ropero: Los armarios roperos tendrán un fondo mínimo de 55 centímetros, una altura mínima de 200 centímetros, con una longitud mínima de 1,20 metros.

k) Pasillos: tendrán una anchura mínima de 90 centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta 80 centímetros, siempre que su longitud no supere los 40 centímetros, y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de 50 por 180 centímetros (gráficos 4 y 5).

l) Tendedero: Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, 2 metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

m) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que 140 decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de 110 centímetros.

Art. 2.2.11. Altura de los techos. — La distancia mínima libre de las piezas habitables medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 250 centímetros, al menos en el 70% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en el resto. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos, la altura libre mínima podrá ser de 220 centímetros en toda su superficie (gráfico 6).

Art. 2.2.12. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 201 centímetros de altura y 825 centímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 192 centímetros de altura, de 625 milímetros de anchura para los cuartos de aseo y 725 milímetros para el resto de las piezas.

Art. 2.2.13. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificio de viviendas colectivo se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 100 centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de una rectángulo horizontal de 70 por 200 centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6% de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos 100 centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas; cuando se acceda a más de diez viviendas, y hasta un máximo de treinta, su ancho será de al menos 110 centímetros; y cuando se acceda a más de treinta se dispondrá de dos escaleras con anchura mínima de 100 centímetros o una sola de anchura 130 centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuo con desarrollo mayor de dieciséis peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, 270 milímetros y una tabica de altura no superior a 180 milímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta viviendas o fracción superior a quince.

5. En promociones de más de treinta viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero.

Art. 2.2.14. Dotación de aparcamiento. — Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada zona.

RESIDENCIA COMUNITARIA:

Art. 2.2.15. Condiciones de aplicación. — Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

Art. 2.2.16. Reglamento para la supresión de barreras arquitectónicas. — Se desarrolla en el anexo II.

SECCION 3.ª

USO INDUSTRIAL

Art. 2.2.17. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción Industrial: que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro de mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 1 al 4 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las que cumplieren funciones similares.

b) Almacenaje y comercio mayorista: que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61, 62 de la CNAE, y todas aquellas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes 63, 64, 66, 71, 72, 74, 75, 76, 85 y 92, y las que cumplieren funciones similares.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe 67 de la CNAE, y las funciones a que se refiere la definición, en actividades incluidas en el epígrafe 971 y las que cumplieren funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos: que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes 966 y 971, y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en los epígrafes 3 y 4, de la CNAE y las que cumplieren las funciones similares.

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

- Talleres artesanos.
- Pequeña industria.
- Industria en general.
- Almacenes.
- Agencias de transporte.
- Talleres de reparación de vehículos.
- Estacionamientos.
- Garajes.

Art. 2.2.18. Talleres artesanos.

1. Son aquellos dedicados al mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, o a la práctica de artes u oficios cuya función exige un emplazamiento en coexistencia con el uso residencial. Dicha actividad deberá estar excluida de la calificación a que se refiere el artículo 2.1.4.

2. Los talleres artesanos, en zonas residenciales, podrán ser autorizados:

—En situación a), en locales de menos de 50 metros cuadrados, cuando el número de obreros sea como máximo de dos, la potencia de los motores o aparatos sea inferior a 5 CV, no estén fijos a ninguna parte del edificio y el ruido al exterior no exceda de 20 decibelios.

—En situación b), en locales de menos de 100 metros cuadrados, cuando el número de obreros no exceda de cinco, la potencia total de los motores o aparatos sea inferior a 5 CV, y al exterior del local el ruido no pase de 20 decibelios.

Art. 2.2.19. *Pequeña industria.*

1. Es aquella cuya actividad se desarrolle en locales de menos de 300 metros cuadrados, la potencia máxima de todos los motores y aparatos sea de 15 CV, y el ruido al exterior no pase de 25 decibelios.

2. Las pequeñas industrias podrán ser autorizadas en zonas residenciales únicamente en situación b), en planta baja o semisótano, y siempre que disponga de las medidas correctoras adecuadas.

Art. 2.2.20. *Industria en general.* — Se entiende por industria en general o industria propiamente dicha, aquella actividad cuyas características impiden la coexistencia o proximidad con la vivienda en unos casos, hallándose condicionada en el resto.

Se clasifica en:

—Industria en medio urbano.

—Industria en medio rural.

Art. 2.2.21. *Industria en medio urbano.* — Es el uso industrial cuyas características permiten su emplazamiento en medio urbano. El establecimiento de estas industrias podrá hacerse en situación d) y e).

Art. 2.2.22. *Industria en medio rural.* — Es el uso industrial, perteneciente o no al sector primario, en que las características del proceso productivo o de las materias utilizadas, exigen el alojamiento del medio urbano y no pueden emplazarse en las zonas industriales previstas en este PGOU. El establecimiento de estas industrias será siempre en situación f).

Art. 2.2.23. *Almacenes.* — Es el uso industrial dedicado exclusivamente al almacenamiento, conservación y distribución de material, productos y bienes para suministro de mayoristas, minoristas, fabricantes, instaladores, etc., pero sin venta directa al público, cuyas características permiten su emplazamiento en coexistencia con el uso residencial, cumpliendo las condiciones de compatibilidad que se fijan.

En las zonas residenciales, los almacenes deberán serlo de productos, cuyo nivel de riesgo intrínseco sea bajo, conforme a los criterios que señala el apéndice IV de la NBE-CPI-82.

Art. 2.2.24. *Agencias de transporte.* — Es el uso industrial dedicado al transporte y distribución de mercancías con carácter general.

Las agencias de transporte estarán obligadas a ejercer su actividad dentro de la parcela que tuvieran asignada, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos y el almacenamiento de los productos, prohibiéndose para ello la utilización de la vía pública.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será siempre en situación b).

En las zonas industriales, el emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.25. *Talleres de reparación de vehículos.* — Es el uso industrial dedicado a la conservación y reparación de vehículos en general.

Los talleres estarán obligados a ejercer su actividad dentro de la parcela que tuvieran asignada, en la que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos a reparar, prohibiéndose para ello la utilización de la vía pública.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será siempre en situación b).

En las zonas industriales, el emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.26. *Estacionamientos.* — Se entiende por estacionamiento el espacio destinado exclusivamente a guarda de vehículos de motor, construido en orden al cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigibles en este PGOU, cuya actividad se desarrolla en régimen de comunidad de propietarios.

La situación de los estacionamientos podrá ser, bien en el interior del edificio, bien en la zona libre de la parcela no ocupada por la edificación.

Art. 2.2.27. *Garajes.* — Se entiende por garaje todo local destinado exclusivamente a la guarda de vehículos con motor, construido con fines independientes a los estacionamientos, y cuya actividad se desarrolla por sus titulares, con el carácter de uso mercantil o industrial, sujeto a la correspondiente licencia fiscal.

En las zonas residenciales en que se permita su emplazamiento, será en situación b) o c).

En las zonas industriales su emplazamiento será en situación d) o e).

Art. 2.2.28. *Condiciones de la industria en general.*

1. Aislamiento de las construcciones: En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

2. Dimensiones de los locales: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los

locales destinados a la actividad productiva o de almacén así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente la superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán al menos un volumen de 12 metros cúbicos por trabajador.

3. Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez, y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 metros cuadrados.

4. Circulación interior: Las escaleras, pasos horizontales o rampas tendrán una anchura no menor de 100 centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo, y de 120 centímetros para capacidad superior.

5. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de vehículos, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie útil de taller.

6. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela.

Art. 2.2.29. *Condiciones de los talleres artesanos.* — Serán de aplicación las condiciones de la vivienda o local a que estén anexos.

SECCION 4.ª

USO DE SERVICIO TERCIARIO

Art. 2.2.30. *Definición y clases.*

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la presentación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

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

A) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende el epígrafe 66 de la CNAE, a excepción del apartado 669.1.

B) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 64 de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías, incluidos en el epígrafe 65 a excepción del apartado 652 y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieren funciones similares.

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

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Edificio comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un edificio independiente.

C) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración central, regional o local y sus organismos autónomos, servicios de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que esta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE: 81, 82, 83, 84, 943, 952, 959 y las del 966 no incluidas en el uso industrial; las que representen la función principal sobre otras de los epígrafes 911, 912, 913, 914 y 917, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

Según el prestatario del servicio se distinguirán:

a) Servicios de la administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas: cuando es una entidad privada quien presta el servicio; y

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

D) Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652 y 965 de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Art. 2.2.31. *Aplicación*. — Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

CONDICIONES DE HOSPEDAJE:

Art. 2.2.32. *Dimensiones*.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a 150 centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo 2.2.10 para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalen para las viviendas familiares.

Art. 2.2.33. *Aseos*. — Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo por cada 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados un lavabo.

Art. 2.2.34. *Aparcamiento*. — Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor, salvo lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

CONDICIONES DEL COMERCIO:

Art. 2.2.35. *Dimensiones*.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existieran en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Art. 2.2.36. *Circulación interior*.

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías b) y c) los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Art. 2.2.37. *Escaleras*. — El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 metros cuadrados, con una anchura de, al menos, 130 centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art. 2.2.38. *Ascensores*. — En edificios comerciales se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de la altura de 1.075 centímetros, medidos desde el nivel de la acera en el eje de la puerta de acceso a la planta.

Art. 2.2.39. *Altura libre de pisos*. — La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona.

En edificios fuera de ordenación, con licencia, y, por tanto, que hubieran cumplido la normativa existente en el anterior Plan General, se permitirá el uso terciario con una altura mínima idéntica a la exigida por dicho Plan, independientemente de la altura que señalen las normas de aplicación de la zona correspondiente en el planeamiento vigente.

Art. 2.2.40. *Aseos*.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b) definida en el artículo 2.2.30, apartado 2, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4. Para grandes superficies comerciales, hipermercados, etc., todos los locales de utilización por el público dispondrán de un lavabo, un inodoro y un urinario para hombres y un lavabo y un inodoro para mujeres por cada 100 metros cuadrados, e igual número de sanitarios por cada 500 metros cuadrados adicionales o fracción.

Art. 2.2.41. *Pasajes comerciales*. — Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 4 metros.

Art. 2.2.42. *Grandes superficies comerciales*. — La concesión de la licencia de edificación para grandes superficies comerciales podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

CONDICIONES DE LAS OFICINAS:

Art. 2.2.43. *Dimensiones*. — A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 2.2.44. *Accesos interiores*.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 milímetros.

Art. 2.2.45. *Escaleras*. — El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art. 2.2.46. *Ascensores*. — En los edificios de oficinas se dispondrá un aparato elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de la altura de 1.075 centímetros, medidos desde el nivel de la acera en el eje de la puerta de acceso a la planta.

Art. 2.2.47. *Altura libre de pisos*. — La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona.

Art. 2.2.48. *Aseos*.

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

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

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

Art. 2.2.49. *Condiciones de los despachos profesionales domésticos*. — Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Art. 2.2.50. *Condiciones de las salas de reunión*. — Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCION 5.ª

USO DOTACIONAL

Art. 2.2.51. *Definición y clases*.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

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

A) Equipamiento: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

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

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.) y la enseñanza y cerámica, etc.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

- d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- B) Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
- a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
- c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
- e) Cementerios: mediante el que se proporciona enterramiento de los restos humanos.
- C) Servicios infraestructurales: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.
- Art. 2.2.52. *Compatibilidad de usos.* — En las parcelas calificadas para los usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.
- Art. 2.2.53. *Sustitución de los usos dotacionales existentes.*
1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas queden satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona que se encuentre.
- b) Si esta situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera equipamiento que solo podrá ser sustituido por otro uso dotacional.
- Art. 2.2.54. *Edificaciones especiales.* — Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación del correspondiente estudio de detalle que contendrá las siguientes limitaciones:
- a) La ocupación no superará el 50%, salvo exención justificada por razones de diseño urbano o tipología dominante, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá permitir un aumento de la ocupación.
- b) La altura máxima será de 15 metros, salvo elementos puntuales.
- c) La edificabilidad máxima podrá llegar a 2 metros cuadrados por metro cuadrado, si el Ayuntamiento lo considera justificado.

SECCION 6.ª

USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 2.2.55. *Definición y clases.*

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
- a) Red viaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas (autobuses, trolebuses, metro ligero, etc.), así como el estacionamiento de vehículos.
- b) Red ferroviaria: cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles.

RED VIARIA:

Art. 2.2.56. *Dimensiones y características de las sendas publicas para los peatones.*

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 150 centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de 450 centímetros.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%.

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

- a) Para pendientes inferiores al 1% cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al 8% cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 120 centímetros de longitud, mínima pendiente del 8% y contrahuellas de 30 centímetros.
- c) Cuando por haber un itinerario alternativo que suprima barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huellas mínima de 35 centímetros, contrahuella mínima de 16 centímetros, y un número máximo de diez peldaños entre rellanos de longitud mínima de 120 centímetros.
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de 150 centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

Art. 2.2.57. *Dimensiones características del viario.*

1. El resto del viario se proyectará con las dimensiones y características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. Los márgenes de las vías, cuando discurran por terreno no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras, los cuales se representan en el esquema que se acompaña. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el PGOU establece.

Art. 2.2.58. *Condiciones de diseño.*

1. Los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen la Instrucción de Carreteras y las normas e Instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado.
2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
3. El resto de las vías se diseñaran con las condiciones que establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado y cuantas sean de aplicación contenidas en este Plan.
4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PGOU en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento se entienden indicativo, pudiendo ser variado en su disposición sin que represente modificación del PGOU.

Art. 2.2.59. *Condiciones específicas de las calles particulares.*

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los planes y estudios de detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.
2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.
3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a este, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de las totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de ordenación del sector en el que se encuentran incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose estas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

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

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en el presente Plan.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se prevendrá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas viviendas.

Art. 2.2.60. *Acceso de las vías particulares a la red de carreteras.*

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías con carácter particular a las carreteras radiales y nacionales.
2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a 2.000 metros y si la intensidad media diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de 500 metros.

4. Los accesos a las carreteras nacionales y comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta vehículos, con incorporación al sentido del tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones de terreno lo permitan, a distancias superiores a 2.000 metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta 500 metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías nacionales y comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a 2.000 metros.

Art. 2.2.61. *Pavimentación de las vías públicas.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencias de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Art. 2.2.62. *Calles compartidas.*

1. Son calles compartidas aquellas que puedan ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen, por tanto, un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

4. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratará de forma análoga a los accesos de garaje y estacionamientos. Los accesos a las calles de coexistencia, se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

Art. 2.2.63 *Aparcamientos en la vía pública.* — Los aparcamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en tránsito de estas, y deberán tener las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

Cada tres plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

SECCION 7.ª

DOTACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Art. 2.2.64. *Definición y clases.*

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

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

A) Zonas verdes. Cuando se destinan a:

a) Parque suburbano: que corresponde a los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población.

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

c) Parque deportivo: que corresponde a la áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos. Cuando se destinan a:

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

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

Art. 2.2.65. *Condiciones de los parques suburbanos.*

1. Los parques suburbanos no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreacionales de carácter campestre.

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

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

Art. 2.2.66. *Parques urbanos.*

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

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrán disponerse edificaciones solo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del 5% de su superficie, y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie superior a 3 hectáreas contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, canales y fuentes ornamentales. Deberán disponer su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar.

Art. 2.2.67. *Cuñas verdes.*

1. Son espacios arbolados y ajardinados en un 80% de su superficie, mediante la conjunción del resto de los elementos y componentes de los espacios libres y que, en el resto, admiten actividades destinadas al ocio, al recreo o a la cultura.

2. Pueden formar parte de las cuñas verdes el cementerio existente y las instalaciones preexistentes que el PGOU proponga mantener, aunque superen las proporciones señaladas anteriormente.

Art. 2.2.68. *Parques deportivos.*

1. Sin instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más de 5% del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de 7 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie.

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

Art. 2.2.69. *Jardines.*

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

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

Art. 2.2.70. *Áreas ajardinadas.*

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el PGOU.

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura, estarán a lo señalado en el artículo 2.2.75.

Art. 2.2.71. *Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.* — Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario, y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescente: formados por mobiliario y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin rendimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Art. 2.2.72. *Pasillos verdes.*

1. La disposición de parques y jardines deberá, en algunos lugares, formar zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre si, espacios verdes significativos.

2. Los componentes básicos son:

a) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta con tratamientos de áridos (arena y empedrados).

b) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental con vegetación contra sonidos y contaminación.

c) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpican el trayecto.

3. El pasillo verde evita cruces a nivel con tráfico o se diseña con pasos preferenciales.

Art. 2.2.73. *Acceso a los edificios desde los parques y jardines.* — Desde los espacios se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 metros de la calzada.

SECCION 8.ª

DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Art. 2.2.74. *Desarrollo de los servicios.*

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

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones, quedando en cualquier caso manifiestamente expreso que deberán ir enterradas, salvo que circunstancias de tipo técnico lo impidan.

Art. 2.2.75. *Ejecución de los servicios.* — Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del PGOU sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

TITULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

SECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 3.1.1. *Definición.* — Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 3.1.2. *Capacidad de edificar.*

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

2. En el suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en el título IV, cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.

3. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el título IV, tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.

4. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Art. 3.1.3. *Clases de condiciones*

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

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

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

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

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

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

SECCION 2.ª

CONDICIONES DE LA PARCELA

Art. 3.1.4. *Definición.* — Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

Art. 3.1.5. *Aplicación.* — Las condiciones de la parcela son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, y en la regulación de la zona.

Art. 3.1.6. *Relación entre edificación y parcela.*

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

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

Art. 3.1.7. *Segregación y agregación de parcelas.*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 3.1.14 y si no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Art. 3.1.8. *Delimitación e identificación de las parcelas.* — Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden en ellos, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Art. 3.1.9. *Linderos.*

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

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

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

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

Art. 3.1.10. *Dimensión mínima de linderos.* — Es la establecida por este Plan o por los planes que desarrolle el PGOU para uno o varios linderos de parcela.

Art. 3.1.11. *Dimensión máxima de los linderos.* — Es la establecida por este Plan, o por los planes que desarrolle el PGOU para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Art. 3.1.12. *Superficie de la parcela.* — Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art. 3.1.13. *Parcela máxima.* — Cuando este Plan o el planeamiento que desarrolle el PGOU establezcan parcela máxima, no podrán formularse divisiones o agregaciones de propiedades que generen unidades de tamaño superior a la parcela máxima.

Art. 3.1.14. *Parcela edificable.* — Se entiende por parcela edificable la comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Art. 3.1.15. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

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

- a) Condiciones de planeamiento: Salvo lo previsto en el artículo 4.4.5, apartado 3, deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable.
- b) Condiciones de urbanización: Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:
 - b.1) Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b.2) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1).
- c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planea-

miento que lo desarrolle, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 3.1.7. apartado 2, las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU o los instrumentos que lo desarrolle en relación a:

d.1) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

d.2) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

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

Art. 3.1.16. *Solar*. — Salvo que medie un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.15 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

SECCION 3.^a

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Art. 3.1.17. *Definición*. — Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, las figuras de planeamiento que desarrollen el PGOU.

Art. 3.1.18. *Aplicación*. — Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas, son de aplicación, tanto en obras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Art. 3.1.19. *Elementos de referencia*. — Son el conjunto de variables respecto a las que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Art. 3.1.20. *Referencias planimétricas de la parcela*. — Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en el presente Plan las siguientes:

a) Linderos: Definidos en el artículo 3.1.9.

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

c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en planta por encima de la baja.

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

Art. 3.1.21. *Referencias altimétricas del terreno*. — Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

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

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

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

Art. 3.1.22. *Referencias de la edificación*. — En la regulación del PGOU se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

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

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

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

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

Art. 3.1.23. *Posición de la edificación respecto a la alineación*.

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

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

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

c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en este Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Art. 3.1.24. *Separación a linderos*.

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a este.

2. En aquellos casos en que el Plan establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Art. 3.1.25. *Retranqueo*.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular del uso a que se destine o de la zona en que se encuentre.

Art. 3.1.26. *Separación entre edificios*.

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Art. 3.1.27. *Fondo edificable*. — Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia, entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

Art. 3.1.28. *Área de movimiento de la edificación*. — Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

SECCION 4.^a

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Art. 3.1.29. *Definición*. — Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Art. 3.1.30. *Aplicación*.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

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

Art. 3.1.31. *Ocupación o superficie ocupada*.

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

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

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable y de la superficie edificable fijados en este Plan, o por el planeamiento que desarrolle el PGOU.

Art. 3.1.32. *Superficie ocupable*.

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

2. Su cuantía puede señalarse:

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

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

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

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

Art. 3.1.33. *Superficie libre de parcela*. — Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela en la que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

SECCION 5.ª

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Art. 3.1.34. *Coficiente de ocupación.*

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

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

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

Art. 3.1.35. *Definición.* — Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Art. 3.1.36. *Aplicación.*

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre cada parcela.

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

Art. 3.1.37. *Superficie construida o edificada por planta.*

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados y el 50% de los espacios exteriores cubiertos.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el artículo 3.2.26, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones, balconadas y miradores autorizados.

Art. 3.1.38. *Superficie construida total.* — Es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Art. 1.3.39. *Superficie útil.*

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

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

3. La superficie útil de las viviendas y locales de protección oficial, se medirán de acuerdo a la normativa aplicable.

Art. 3.1.40. *Superficie edificable.*

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

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

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

b) El coeficiente de edificabilidad.

Art. 3.1.41. *Coficiente de edificabilidad.*

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

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

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de sector, polígono o unidad de actuación de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

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

SECCION 6.ª

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.1.42. *Definición.* — Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Art. 3.1.43. *Aplicación.* — Las condiciones de volumen y de forma de los edificios son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Art. 3.1.44. *Sólido capaz.* — Es el volumen, definido por el planeamiento, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Art. 3.1.45. *Altura del edificio.* — La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros y el ancho de calle.

Art. 3.1.46. *Cota de origen y referencia.*

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

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

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

Art. 3.1.47. *Altura en unidades métricas.* — Es la altura del edificio en unidades métricas medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Art. 3.1.48. *Altura en numero de plantas.* — Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

Art. 3.1.49. *Altura en relación con el ancho de la calle.*

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:

a) Como valor fijo en metros y número de plantas relacionado con un ancho de calle determinado.

b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de la calle a la que da frente.

2. La medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el plano de ordenación número 4, o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento que desarrolle el PGOU, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela.

En caso de dudas en la interpretación, se seguirán los siguientes criterios:

a) Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.

b) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluían a ella.

c) No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a emboCADURAS de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de las alineaciones.

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

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

b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente el declive transversal de la acera computando con pendiente del 2,5%.

c) En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.

d) En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a 120 centímetros.

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

e) En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Art. 3.1.50. *Altura máxima.*

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de cornisa.

2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Art. 3.1.51. *Consideración de la condición de altura.* — En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima, en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

Con carácter general para las zonas residenciales, salvo lo dispuesto en la normativa particular de cada zona, la altura mínima se fija en 6 metros menos que la altura reguladora máxima, correspondiendo a la altura media de dos plantas.

Art. 3.1.52. *Construcciones por encima de la altura.*

1. Por encima de la altura de cornisa, podrán admitirse los siguientes elementos, siempre que resulten compatibles con las normas específicas de la zona:

a) Los faldones de cubiertas, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 33%, trazados en la forma siguiente:

— Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con la cara alta del forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectados. Esta borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada.

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

La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.

— Cuando se trate de soluciones a dos aguas o más aguas su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado y no superará la altura de 4 metros en ningún punto, medida con respecto a la cara superior del último forjado.

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

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas, cuya coronación no podrá superar en más de 1,50 metros la altura de cornisa, con excepción de ornamentos aislados. La misma limitación vinculará a estos elementos aun cuando no agote el número máximo de plantas permitidas.

c) Los remates de las cajas de escaleras y ascensores, con una altura total máxima de 350 centímetros sobre la altura de cornisa.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3 metros.

2. Dentro del espacio delimitado por planos a 45 grados sexagesimales trazados por la línea definida en el apartado a) del párrafo primero, y con una altura máxima de 3 metros, solo se permite situar sobre la altura máxima del edificio, elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares u otros componentes de los servicios de aquel.

3. Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio, tales como pararrayos o antenas colectivas. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, y no sean visibles desde vial público, solamente se admitirán con carácter excepcional en casos puntuales, debidamente justificados, en base a su utilidad pública u otras análogas que así lo aconsejen, y con sujeción a los criterios establecidos en las normas de estética y, en su caso, a las normas sectoriales que sean de aplicación.

4. La zona de casco antiguo se regirá por las normas específicas de su zona, según el art. 5.1.9.

Art. 3.1.53. *Altura de piso.* — Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 3.1.54. *Altura libre de piso.* — Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Art. 3.1.55. *Cota de planta de piso.* — Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Art. 3.1.56. *Planta.*

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. La regulación del PGOU considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de 60 centímetros sobre la cota de origen y referencia (gráfico núm. 12).

La altura libre mínima en sótano será de 220 centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena a suelo, para uso de estacionamiento o garaje, y de 250 centímetros, para cualquier otro uso permitido.

b) Semisótano: Es aquella planta en que el techo se halla a menos de 120 centímetros sobre la cota de origen y referencia y cuyo suelo se halla a más de 60 centímetros, respecto a dicha cota (gráfico núm. 13).

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

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

c) Baja: Es la planta en que el suelo se halla comprendido entre 150 centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o 60 centímetros por debajo de ella (gráfico núm. 14).

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta, siempre que su superficie útil

no exceda del 60% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a 250 centímetros; salvo que se destine a almacenaje, o aparcamiento, sin utilización permanente de personas, que podrá tener una altura libre de piso de 220 centímetros.

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

f) Entrecubierta: Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de techo de la última planta autorizada y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Del cómputo de la superficie, queda excluida la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 150 centímetros.

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

Art. 3.1.57. *Tipologías edificatorias.* — La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada: la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras: la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

c) Edificación agrupada en hilera o adosada, es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales de vivienda unifamiliar.

d) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de edificación aislada en los restantes.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.1. *Definición.* — Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 3.2.2. *Aplicación.*

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

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION 1.^a

CONDICIONES DE CALIDAD

Art. 3.2.3. *Calidad de las construcciones.*

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Para conseguir un nivel de calidad normal en el proyecto y la construcción de los edificios, se tomarán como base las normas tecnológicas de la edificación (NTE) y las normas técnicas de calidad (NTC) de las viviendas de protección oficial (VPO).

Art. 3.2.4. *Aislamiento térmico.* — Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía.

Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Art. 3.2.5. *Aislamiento acústico.* — Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma básica de la edificación vigente.

Art. 3.2.6. *Barreras antihumedad.* — Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma básica de la edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCION 2.^a

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Art. 3.2.7. *Local.* — Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 3.2.8. *Local exterior.*

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art. 3.2.9. *Pieza habitable.*

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

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 3.2.8. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 3.2.10. *Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.*

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

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

Art. 3.2.11. *Ventilación.* — Es la capacidad de renovación del aire de un local. Puede ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

Art. 3.2.12. *Iluminación.*

1. Iluminar un local es proveerle de luz mediante:

a) Medios naturales: cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar.

b) Medios artificiales: cuando se utilizan medios de iluminación artificial.

2. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallaren para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Art. 3.2.13. *Ventilación e iluminación de piezas habitables.*

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de 10 metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio (1/3) de la de iluminación.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

Art. 3.2.14. *Oscurecimiento de las piezas habitables.* — Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior: bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

SECCION 3.ª

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.2.15. *Patio.*

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

2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

c) Patio inglés: es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

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

4. La dimensión de los patios cumplirá con las condiciones que se indican en esta Sección, salvo que la normativa de zona autorice otros valores.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta.

Art. 3.2.16. *Anchura de patios.*

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

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

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

Art. 3.2.17. *Medición de la altura de los patios.* — La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja, que abra huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 3.2.18. *Dimensión de los patios de parcela cerrados.* — En los patios de parcela cerrados, el ancho estará condicionado por su altura (H) y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

a) En patios de parcela cerrados a los que den piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,30H y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a H²/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 metros cuadrados para la superficie.

b) En patios de parcela cerrados a los que den cocinas, y no abran piezas habitables o dormitorios, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,20H, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a H²/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que den piezas habitables o dormitorios.

c) En patios de parcela cerrados a los que no den piezas habitables, dormitorios y cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15H, y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a H²/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 metros cuadrados para la superficie.

d) Quedan exentas del cumplimiento de estas dimensiones las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros en la zona de casco antiguo.

En ella las dimensiones de los patios de parcela cerrados podrán ser, como mínimo, las señaladas en el apartado c) anterior, independientemente de las piezas que abran a ellos.

Art. 3.2.19. *Dimensiones de los patios ingleses.* — Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos barandillas o protecciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

Art. 3.2.20. *Cota de pavimentación.* — El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

Art. 3.2.21. *Acceso a patios.* — Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera, u otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Art. 3.2.22. *Construcciones en los patios.*

1. En las zonas de uso característico residencial, no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que reduzcan la superficie de los patios de parcela por debajo de los mínimos fijados.

2. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de altura máxima de 3 metros.

Art. 3.2.23. *Patios mancomunados.* — Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Art. 3.2.24. *Dimensión de los patios de parcela abiertos.* — Los patios de parcela abiertos cumplirán con las siguientes condiciones:

a) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de la altura, con un mínimo de 3 metros.

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

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

Art. 3.2.25. *Dimensión de los patios de manzana.* — Las dimensiones de los patios de manzana se detallan en el presente PGOU o en su caso, en las figuras de planeamiento que lo desarrollan.

Art. 3.2.26. *Cubrición de patios.* — Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20% a la del patio.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.1. *Definición.* — Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Art. 3.3.2. *Aplicación.*

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos loca-

les resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las normas Tecnológicas de Edificación.

SECCION 1.^a

DOTACIÓN DE AGUA

Art. 3.3.3. *Dotación de agua potable.*

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 250 litros habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este PGOU, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

Art. 3.3.4. *Dotación de agua caliente.* — En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCION 2.^a

DOTACIÓN DE ENERGÍA

Art. 3.3.5. *Energía eléctrica.*

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Art. 3.3.6. *Instalaciones de transformación.* — Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano, y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las normas de protección de medio ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública, con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Art. 3.3.7. *Cuarto de contadores y controles.* — En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 3.3.8. *Puesta a tierra.*

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 3.3.9. *Gas energético.* — Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 3.3.10. *Combustibles líquidos.*

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 3.3.11. *Combustibles sólidos.* — Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correc-

toras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica.

Art. 3.3.12. *Energías alternativas.* — Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Art. 3.3.13. *Cuartos de calderas.* — Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCION 3.^a

DOTACIONES DE COMUNICACIÓN

Art. 3.3.14. *Telefonía.*

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 3.3.15. *Radio y televisión.*

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 3.3.16. *Servicios postales.* — Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

SECCION 4.^a

SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 3.3.17. *Evacuación de aguas pluviales.*

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art. 3.3.18. *Evacuación de aguas residuales.*

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

Art. 3.3.19. *Evacuación de humos.*

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Todos los locales de un edificio, independientes de las viviendas, dispondrán de conductos de evacuación de humos y gases, a razón de uno por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie útil, de sección igual o superior a 400 centímetros cuadrados, y que cumplan las demás condiciones de este artículo.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art. 3.3.20. *Evacuación de residuos sólidos.*

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.

2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

4. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

SECCION 5.^a

INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 3.3.21. *Instalación de clima artificial.*

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondientes. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local solo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que 3 metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art. 3.3.22. *Aparatos elevadores.*

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en el que deba salvarse un desnivel superior a los 10 metros medidos desde el nivel de la acera en el eje del portal al nivel de suelo de la última planta, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, exigiéndose rampa con pendiente menor o igual al 8% que permita acceder a dicha cota.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación..

7. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. En cualquiera que sea la clase de apartado se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

SECCION 6.^a

ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Art. 3.3.23. *Dotación de estacionamiento.*

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto este Plan en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de estacionamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de aparcamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de estacionamiento, en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de estacionamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por estacionamientos situados fuera de la parcela del edificio.

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

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

Art. 3.3.24. *Dimensiones mínimas de las plazas.*

1. En función del tipo de vehículo, se establece el siguiente cuadro de dimensiones mínimas:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

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

Art. 3.3.25. *Situación de los estacionamientos y garajes.* — Podrá autorizarse la utilización como estacionamiento o garaje los locales emplazados en las siguientes situaciones:

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

Art. 3.3.26. *Accesos a los estacionamientos y garajes.*

1. Los estacionamientos y garajes dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de 3 metros de anchura, en calles de ancho superior a 15 metros y de 4 metros en calles de ancho inferior a 15 metros, con 5 metros de fondo como mínimo en ambos casos, con piso horizontal o con pendiente máxima del 4%, en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los 5 metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2 metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los estacionamientos y garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas de transporte público.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16%, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido también en el eje será superior a 6 metros. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. En los estacionamiento y garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas anteriormente.

5. En los estacionamientos y garajes con capacidad superior a cien vehículos, se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso. Cuando el acceso se realice por medio de una escalera, esta cumplirá lo

dispuesto en el artículo 3.4.8, salvo en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa.

Se permite el acceso mediante ascensor, debiendo disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal, tendrá un fondo mínimo de 10 metros, y su ancho no será inferior a 6 metros.

7. Se autoriza la mancomunidad de estacionamientos.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente, procurando emplazar los vados preservando los alcorques.

9. Se podrá autorizar la exención al cumplimiento de las condiciones especificadas en el punto 1 de este artículo, si por el cumplimiento de dichas condiciones se disminuyera la capacidad obligatoria del mismo, cuando esta no supere las seis plazas.

Art. 3.3.27. *Altura libre de estacionamientos y garajes.* — La altura libre será como mínimo de 220 centímetros, medidos desde la cara inferior de forjado o jácena a suelo.

Art. 3.3.28. *Pasillos de circulación.* — Los anchos libres de los pasillos de circulación en estacionamientos y garajes, serán como mínimo los siguientes:

a) Aparcamiento en línea o en espina de ángulo menor de 45 grados sexagesimales: 300 centímetros.

b) Aparcamiento en espina de ángulo igual o menor de 60 grados sexagesimales: 350 centímetros.

c) Aparcamiento en batería o espina de ángulo menor de 60 grados sexagesimales: 450 centímetros.

Los anchos indicado podrán reducirse en 50 centímetros por cada 50 centímetros de sobreancho de las plazas a las que se acceda, siendo en todo caso la anchura mínima libre de pasillo de 300 centímetros.

Art. 3.3.29. *Estacionamientos en viviendas unifamiliares.* — En los estacionamientos en viviendas unifamiliares, se admite el acceso con la siguiente condición:

— Ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa si la hubiese: 270 centímetros.

Art. 3.3.30. *Ventilación de los estacionamientos y garajes.* — Se llevará a cabo por medio de ventanales, tragaluces, lucernarios, rejillas o conductos, haciendo uso en caso necesario de aspiradores o extractores, de forma que pueda conseguirse una renovación del aire que mantenga libre de gases y olores la atmósfera interior.

El diseño, cálculo, construcción, control y mantenimiento, se realizará conforme a lo señalado en la NTE-ISV-1975, Instalaciones de Salubridad: Ventilación, y en la Instrucción MI-BT-012 y complementarias.

Art. 3.3.31. *Iluminación de los estacionamientos y garajes.* — La iluminación artificial se realizará solamente por medio de lámparas eléctricas, y tanto las líneas de alumbrado como de fuerza motriz, irán bajo tubo aislante en toda su longitud y cumplirán las prescripciones de seguridad señaladas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria MI-BY-027.

Los niveles de iluminación media en accesos, rampas y pasillos de circulación no serán inferiores a 26 lux, y el de las plazas de 10 lux.

Se instalará el alumbrado de emergencia y señalización adecuado, tanto en acceso de vehículos como de peatones, según especifica la Instrucción MI-BT-025 de dicho Reglamento.

Art. 3.3.32. *Estacionamiento en los espacios libres.* — No podrá utilizarse como estacionamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40% de aquellos.

Se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Art. 3.3.33. *Utilización de los estacionamientos y garajes.* — Solo se permitirá en los estacionamientos y garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art. 3.3.34. *Desagües.* — En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Art. 3.3.35. *Protección contra incendios.* — Los estacionamientos y garajes deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la norma básica de la edificación NBE-CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Art. 3.3.36. *Servicios en garajes.* — En los garajes se dispondrá de servicios de retrete y lavabo para uso del personal y usuarios de ambos sexos en la siguiente proporción:

De 50 a 100 vehículos: Un retrete más un lavabo.

De 100 a 300 vehículos: Dos retretes más un lavabo.

De más de 300 vehículos: Un retrete más un lavabo más por cada 100 vehículos o fracción.

Estos servicios responderán a las condiciones de higiene y calidad exigidas para las viviendas.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS

Art. 3.4.1. *Definición.* — Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Art. 3.4.2. *Aplicación.* — Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Art. 3.4.3. *Accesos a las edificaciones.*

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

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario, al menos en un octavo (1/8) de su perímetro, con un mínimo de 5 metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los 50 metros, y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia o incendios.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art. 3.4.4. *Visibilidad del exterior.* — En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos, un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

Art. 3.4.5. *Señalización en los edificios.*

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaño en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 3.4.6. *Puerta de acceso.*

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura no será inferior a 80 centímetros, con una altura que será mayor o igual a 211 centímetros, en todo caso se deberá cumplir con el artículo 6.6, Condiciones generales de evacuación, de la NBE-CPI-82.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 3.4.7. *Circulación interior.* — Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de 150 centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho mínimo de 120 centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro. Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a 150 centímetros.

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

Art. 3.4.8. *Escaleras.*

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a 100 centímetros, ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 80 centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a 27 centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 220 centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de las escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 150 centímetros.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio contarán, al menos, con un hueco por planta con superficie de iluminación superior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación, al menos, 50 centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 110 centímetros de diámetro.

Art. 3.4.9. *Rampas.* — Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso que correspondan, con una pendiente no superior al 10%. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 centímetros.

Art. 3.4.10. *Supresión de barreras arquitectónicas.* — En todos los edificios de uso público será de aplicación el Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Art. 3.4.11. *Prevención de incendios.*

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma básica de la edificación NBE-CPI-82 y anexos, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito de Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso dominante residencial, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, o portal, si no es a través de un vestíbulo con puerta de salida resistente al fuego durante noventa minutos.

5. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

6. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 3.4.12. *Prevención contra el rayo.* — Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Art. 3.4.13. *Prevención de las caídas.*

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a 50 centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de 95 centímetros o una barandilla de 100 centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a 12 centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que 5 centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, y cuanto estén constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a 12 centímetros.

CAPITULO QUINTO
CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 3.5.1. *Definición.* — Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Art. 3.5.2. *Aplicación.*

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los obje-

tivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en este Plan.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a este.

Art. 3.5.3. *Compatibilidad de actividades.*

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este Plan.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en este Plan.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados para la zona por el presente Plan.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

Art. 3.5.4. *Lugares de observación de las condiciones.*

1. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señala el presente Plan. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

Art. 3.5.5. *Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.*

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 3.5.6. *Transmisión de ruido.* — El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 3.5.4 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando, de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR:

ACTIVIDAD COLINDANTE	Transmisión máxima (dB A)	
	DÍA	NOCHE
Actividad industrial:		
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial:		
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES:

ACTIVIDAD	Recepción máxima (dB A)	
	DÍA	NOCHE
Equipamiento:		
Sanitario y bienestar social	25	20
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios terciarios:		
Hospedaje	40	30
Oficinas	45	—
Comercio	55	55
Residencial:		
Piezas habitables, excepto cocinas	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

En todo caso, entre las 22:00 y las 8:00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB A al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Art. 3.5.7. *Vibraciones.* — No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en pals (Vpals = 10 Log 3.200 A² N³, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LÍMITE DE VIBRACIONES:

LUGAR	Vibración (Vpals)
Junto al generador	30
En el límite del local	17
Al exterior del local	5

Art. 3.5.8. *Deslumbraamientos.* — Desde los lugares de observación especificados en el artículo 3.5.4, no podrá ser visible ningún deslumbraimiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Art. 3.5.9. *Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.*

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 3.5.4.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto huese de aplicación.

4. En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de los humos será de 1 en la escala de Ringelmann o de 2 en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

Art. 3.5.10. *Vertidos industriales.*

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en el vigente Reglamento de Vertidos no Domésticos a la Red de Alcantarillado.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 3.6.1. *Definición.* — Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Art. 3.6.2. *Aplicación.* — Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en este Plan. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 3.6.3. *Salvaguarda de la estética urbana.*

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar acondicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles cons-

tructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localiza, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Los planes parciales, planes especiales o estudios de detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto, sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial compresiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:2000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Art. 3.6.4. *Protección de los ambientes urbanos.*

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en este Plan.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de mayor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

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

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Art. 3.6.5. *Fachadas.*

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.), entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Art. 3.6.6. *Tratamiento de las plantas bajas.* — En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 3.6.7. *Materiales de fachada.*

1. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

2. Las fachadas se construirán preferentemente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías.

Art. 3.6.8. *Modificación de fachadas.*

1. En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyec-

to de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos caóticos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en todos los huecos.

Art. 3.6.9. *Soportales*. — Si en una construcción se proyectan soportales, salvo autorización expresa mediante señalamiento de la alineación virtual prevista en los planos de ordenación correspondiente, no se podrá rebasar la alineación oficial con las elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 250 centímetros; y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Art. 3.6.10. *Plantas bajas porticadas*. — Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, incrementado en una planta la altura de la edificación, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

- a) Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y en continuidad con la misma.
- b) Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.
- c) Que pueda ser de utilidad para paliar déficits por espacios públicos de recreo y expansión.

Art. 3.6.11. *Entrepisos abiertos*. — Siempre que no lesione los valores ambientales del lugar podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones, y que carezcan de todo tipo de cerramientos, que no computarán a efectos de superficie edificada salvo en las superficies cerradas.

Art. 3.6.12. *Fachadas ciegas*. — Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se evitarán las fachas ciegas debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

Art. 3.6.13. *Instalaciones en la fachada*.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirán de acuerdo favorable de la comunidad de propietarios, pudiendo el Ayuntamiento exigir un estudio del alzado del edificio si las características del mismo así lo aconsejasen, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en la alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

Art. 3.6.14. *Salientes y entrantes en las fachadas*.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a 50 centímetros, y cuya longitud no supere en más de 30 centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará 50 centímetros.
- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
- d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 250 centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 75 centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en 30 centímetros al ancho del vano.
- e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. En patios de manzana no se permiten vuelos distintos a los balcones y balconadas.

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

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

Art. 3.6.15. *Salientes permitidos respecto a la alineación exterior*. — Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos de cada planta no excederá del 65% de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 centímetros, midiéndose dicha separación desde el punto de encuentro del vuelo con el plano de fachada. Si el vuelo no superara los 20 centímetros, queda exento del cumplimiento de la separación a fincas colindantes.

2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 350 centímetros.

Art. 3.6.16. *Cornisas y aleros*.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 80 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

2. Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

Art. 3.6.17. *Marquesinas*.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 350 centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 60 centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesinas no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art. 3.6.18. *Portadas y escaparatés*. — La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 75 centímetros, no será permitido saliente alguno.

Art. 3.6.19. *Toldos*. — Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 225 centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 centímetros, sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 3.6.17, apartado 2.

Art. 3.6.20. *Muestras*.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a esta de 10 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo.

Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de estas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 centímetros de altura como máximo. adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca, sin exceder de 2 metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o des-

compongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan, en general, las condiciones de este Plan y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

Art. 3.6.21. *Banderines.*

1. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 225 centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para balcones en el artículo 3.6.14. Su dimensión vertical máxima será de 90 centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 90 centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 3.6.17.

3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Art. 3.6.22. *Publicidad en carreteras.*

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable.

2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) La superficie máxima de los carteles será de 24 metros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie anclados al terreno y situados a más de 8 metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Solo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Art. 3.6.23. *Otros elementos de publicidad exterior.* — Cumplirán el contenido de la Ordenanza reguladora de la publicidad exterior mediante carteleras.

Art. 3.6.24. *Medianerías.*

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 3.6.25. *Cerramientos.*

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieren especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

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

Art. 3.6.26. *Protección del arbolado.*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentran ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen la sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o ampliando la especie dominante en hileras o agrupación del arbolado.

Art. 3.6.27. *Consideración del entorno.*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos y otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes, y en la vía pública, su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

4. El Ayuntamiento podrá, así mismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Art. 3.6.28. *Ajardinamiento de patios.* — Los patios de manzana que no sean edificables en plana baja, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

Art. 3.6.29. *Ordenanza de traseras.* — Todas las edificaciones que se construyan en parcelas en las que uno por lo menos de sus linderos coincida con el límite del suelo urbano, deberán cumplir las siguientes condiciones estéticas:

a) La fachada correspondiente a dicho lindero, sea coincidente o retranqueada, se tratará con los mismos materiales y acabados que la principal.

b) El cerramiento de parcela constará de una parte opaca de 50 centímetros de altura ejecutada con materiales cuya calidad permita queden vistos o en defecto se revistan y el resto, hasta una altura de 2'00 metros, con elementos metálicos que permitan una transparencia solo matizada por la vegetación.

TITULO IV

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCION 1.ª

DEFINICIÓN, REGULACIÓN GENERAL Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art. 4.1.1.1. *Definición, delimitación e identificación.*

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el PGOU conforme al modelo de desarrollo que adoptan para el municipio de Utebo.

2. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los planos de ordenación correspondientes.

3. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

- C Elementos de la red viaria.
- V Elementos del sistema general de espacios libres y zonas verdes.
- E Equipamientos:
 - Eb (Bienestar Social)
 - Ec (Cultural)
 - Ed (Deporte)
 - Ee (Educación)
 - Eo (Ocio)
 - Er (Religioso)
 - Es (Salud)
- S Servicios urbanos:
 - Sa (Administración)
 - Sc (Cementerios)
 - Sd (Defensa)
 - Sf (Feria)
 - Sm (Mercado)
 - Sau (Estación autobuses)
 - Sma (Matadero)
- I Servicios infraestructurales:
 - Ia (Agua)
 - Ie (Electricidad)
 - Is (Saneamiento)
 - It (Telefonía)

Art. 4.1.2. *Regulación de los sistemas generales.*

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el capítulo segundo del título II, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los planes parciales o especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. Del mismo modo, y respecto a determinados elementos de los sistemas generales, el PGOU contiene unas recomendaciones para su ejecución, que serán tenidas en cuenta por el plan parcial o especial.

3. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el PGOU requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los planes parciales que desarrollen aquellos sectores sin perjuicio en todo caso de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaran.

4. Los elementos de sistemas generales interiores a las áreas del suelo urbano que el PGOU remite a planeamiento especial de reforma interior, requerirán previamente a su ejecución, la aprobación del correspondiente plan especial, sin perjuicio de la facultad municipal recogida en el apartado precedente.

Art. 4.1.3. *Titularidad y régimen urbanístico.*

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente PGOU y deberán transmitirse al Ayuntamiento con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el PGOU que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Utebo.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el PGOU para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Utebo, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente PGOU, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

Art. 4.1.4. *Procedimientos de obtención de los sistemas generales.*

1. La transmisión al Ayuntamiento de Utebo de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.

2. Las previsiones del PGOU no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales conforme a lo dispuesto en el artículo 134.2 en relación con el 64 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, obteniendo en su caso las compensaciones que procedan con arreglo al presente Plan.

Art. 4.1.5. *Criterios de valoración.*

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito este para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, se establecen los siguientes criterios conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley del Suelo:

- a) En caso de adscripción a suelo no urbanizable, la valoración responderá al valor inicial de los terrenos.
- b) En caso de adscripción a suelo urbanizable, la valoración coincidirá con el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento que PGOU establezca para el área.
- c) En el caso de adscripción a suelo urbano, la valoración será la que tenga con arreglo al valor urbanístico fijado de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2.ª

OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 4.1.6. *Derechos y obligaciones de los propietarios.*

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al PGOU, estén adscritos al suelo urbanizable serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en el mismo sector.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 90% del aprovechamiento del sector.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el sector, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que le sean adjudicadas.

Art. 4.1.7. *Obtención por expropiación forzosa.*

1. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del sector.

2. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo, deberá seguir el procedimiento señalado en los artículos 134 y siguiente de la Ley del Suelo.

Art. 4.1.8. *Ocupación de terrenos de sistemas generales.*

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el PGOU, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación compensación en el sector de suelo urbanizable.

2. El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

3. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 4.1.9. *Ejecución material.* — Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del PGOU y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fundados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de lo urbano como en los establecidos a cargo del suelo urbanizable.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el PGOU y, en su caso, conforme determinen los planes parciales en suelo urbanizable o especiales de reforma interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones pública y privadas establezcan los correspondientes programas de actuación urbanística.

SECCION 3.ª

RÉGIMEN DE LAS VÍAS AGROPECUARIAS

Art. 4.1.10. *Definición y clasificación.*

1. Las vías agropecuarias se clasifican en:

- Vía pecuaria: Es la vía pública destinada especialmente al tránsito de ganado.
- Camino rural: es la vía pública de acceso a las fincas rústicas.

2. A los efectos de este PGOU no tendrán la consideración de caminos rurales:

- Las vías que componen la red interior en el suelo urbano y urbanizable.

— Los caminos de servicios de que sean titulares el Estado, la DGA, las entidades locales y demás personas de derecho público.

— Los caminos construidos por personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

Art. 4.1.11. *Zona de dominio público.* — Son de dominio público los terrenos ocupados por el camino o los que corresponda con arreglo a su categoría y sus elementos funcionales, compuestos de arcén y cuneta.

Art. 4.1.12. *Linderos de camino.* — El lindero del camino se sitúa en la arista exterior de explanación, que al igual que para las carreteras, se define como la intersección del talud del desmonte o terraplén, o en su caso, de los muros de contención colindantes, con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Art. 4.1.13. *Zona de servidumbre.*

1. La zona de servidumbre del camino consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados del mismo, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

2. Estas líneas se situarán a 3 metros de las aristas exteriores de la explanación en ambas categorías.

3. El Ayuntamiento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan ser obligados a circular por avería o cualquier otra razón.
- b) Encauzar aguas que discurran por el camino.
- c) Autorizar el paso de conducción de agua, gas, electricidad o de otro tipo.

4. Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre, tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada.

Art. 4.1.14. *Línea de edificación.* — Se establece en el capítulo segundo de este título, para cada tipo de edificación autorizada en el suelo no urbanizable (SNU), no pudiendo ocupar en ningún caso la zona de servidumbre.

Art. 4.1.15. *Vallado de fincas.* — El vallado de fincas respetará la zona de servidumbre fijada, y deberá cumplir las condiciones establecidas en el artículo 4.2.21.

Art. 4.1.16. *Ordenanza municipal de caminos rurales.*

1. El Ayuntamiento podrá formular una Ordenanza municipal de caminos rurales, que regule la planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de los mismos.

2. La modificación de alguna de las determinaciones anteriores no conllevará la modificación de este PGOU.

CAPITULO SEGUNDO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.2.1. *Definición y delimitación.* — Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de suelo, es la que figura en el plano de ordenación número 2 con el código SNU.

Art. 4.2.2. *Régimen urbanístico.*

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusiera este Plan de Ordenación Urbana o las que se dedujeran por aplicación posterior del mismo no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

Art. 4.2.3. *Parcelaciones rústicas.*

1. Solo se permitirán aquellas parcelaciones rústicas que no alteren y que garanticen el mejor aprovechamiento o uso agrícola, ganadero o forestal, con las sendas e instalaciones agrarias imprescindibles para la maquinaria y uso adecuado de las mismas.

2. A los solos efectos señalados en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, las parcelas mínimas de cultivo serán:

- En suelo rústico secano: 25.000 metros cuadrados.
- En suelo rústico regadío: 2.500 metros cuadrados.

Toda división en partes de superficie inferior, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que la situación de las fincas resultantes nunca será legal.

Art. 4.2.4. *Prevención de las parcelaciones urbanísticas.*

1. Se prohíben terminantemente parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable.

2. Son parcelaciones urbanísticas aquellas divisiones o segregaciones de terrenos en dos o más parcelas que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población.

Se entiende que existe esta posibilidad cuando se divide una finca rústica en parcelas, con objeto de edificar o estén dotadas de acceso rodado, aunque no esté asfaltado con suministro de luz y agua o que cuente con servicios urbanos de común utilización (según sentencia del Tribunal Supremo).

3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

4. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir un núcleo de población.

SECCION 2.ª

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Art. 4.2.5. *Usos característicos.* — Se considerarán usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que impliquen su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Art. 4.2.6. *Usos permitidos.*

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Las actividades extractivas.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población, excluidas discotecas y similares.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establezcan en el artículo 4.2.20 de este Plan, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
 - b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.
- En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause menor daño.

4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regularización de la categoría de uso en que se encuentren.

5. La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructuras y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Art. 4.2.7. *Edificaciones permitidas.*

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
 - b) La conservación del medio natural.
 - c) Las actividades extractivas.
 - d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
 - e) El servicio al tráfico automovilístico.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
 - b) La formación de núcleos de acampada.
 - c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar,

vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 86.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de la unidad mínima de cultivo conforme a este Plan, salvo las excepciones en ellas contempladas.

7. En todos los casos deberá tenerse en cuenta que podrá denegarse la edificación aun cuando el PGOU no lo haga expresamente, por razones de:

A) Hallarse en la proximidad o en la perspectiva de un edificio aislado o un grupo de ellos de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional.

B) Hallarse en lugares de paisaje abierto y natural, o en las inmediaciones de carreteras o caminos de trayecto pintoresco, donde pueda limitarse el campo visual para contemplar las bellezas naturales, pueda romperse la armonía del paisaje o desfigurarse su perspectiva (arts. 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento).

Art. 4.2.8. *Condiciones generales para la actividad extractiva.*

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

4. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

Art. 4.2.9. *Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se califican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de deshecho de las obras, ni originadas en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además, áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a vertidos se determinarán por los servicios municipales competentes dentro de las incluidas en la categoría de suelo no urbanizable simple, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos.

3. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar.

Art. 4.2.10. *Condiciones de la edificación vinculada a la actividad agropecuaria.*

1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de aperos de labranza y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán 4 metros de los linderos con los caminos, salvo que la vía sea de orden superior y se exija mayor retranqueo; y 3 metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie construida no superará los 20 metros cuadrados, siendo como máximo el 2% de la superficie de la finca.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 300 centímetros, la altura máxima total de 450 centímetros.

d) No tendrá distribución interior, instalaciones de servicios propios de una vivienda.

B) Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas de monte, salvo lo relativo a la superficie ocupada, que en este caso no se determina.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y estructura fácilmente desmontable.

C) Almacenes agrícolas: Son aquellos edificios cuyo objetivo principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los vehículos vinculados a la explotación y cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cualquier construcción habrá de estar afectada a una explotación agrícola mínima de 2.500 metros cuadrados, debiendo aportar con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, certificación registral sobre la unidad de explotación agrícola, de acuerdo con el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, aunque esté formada por fincas discontinuas.

b) La ocupación de la parcela será como máximo del 10%.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 8 metros y la altura total de 10 metros.

d) Se separará de los linderos una distancia superior a 8 metros, salvo que en el de fachada se exija un mayor retranqueo por ser vial de orden superior.

D) Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos, residencia o criaderos de animales, y cumplirán la disposición contenida en la Orden del 8 de abril de 1987 del Departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes de la DGA (anexo III).

Art. 4.2.11. *Condiciones de la edificación vinculada al cultivo y mantenimiento del medio natural.* — Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior para la categoría B.

Art. 4.2.12. *Condiciones de la edificación vinculada a la actividad extractiva.*

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.20 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que, por su carácter de insalubridad o peligrosidad, le correspondiese las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse, de modo que se adecúen al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

Art. 4.2.13. *Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.* — Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 4.2.17 para la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Art. 4.2.14. *Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 25.000 metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas, se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 10 metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área acampada no será superior al 50% de la finca.

4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de 2 metros por cada 100 metros cuadrados de parcela, con una altura máxima de 8 metros.

5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

Art. 4.2.15. *Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.*

1. Dadas las especiales características estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima.

2. No se fijan separación a linderos, ocupación y altura máxima, que se determinarán en cada caso, debiendo quedar justificadas en el proyecto correspondiente.

3. Cumplirá cuantas disposiciones de estas normas urbanísticas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal le fueran de aplicación.

Art. 4.2.16. *Condiciones de la edificación vinculada al servicio del tráfico automovilista.* — Cumplirán las condiciones señaladas en el artículo anterior.

Art. 4.2.17. *Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés social.*

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a 25.000 metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán 10 metros de los linderos de la finca.

3. No se superará con la ocupación de la edificación el 10% de la superficie de la finca.

4. No se rebasará la altura total de 12 metros, y en ningún caso se superarán las tres plantas.

5. La edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de techo por cada 10 metros cuadrados de parcela.

6. Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista se establezcan en estas normas urbanísticas y cuantas otras de rango municipal o supramunicipal les fuesen de aplicación.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificadas.

8. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las condiciones 1, 3 y 5 cuando por las especiales condiciones de la edificación o su emplazamiento lo considere oportuno.

Art. 4.2.18. *Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar.*

1. Conforme a lo indicado en el artículo 4.2.7, no se podrá construir ninguna edificación para vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a 10.000 metros cuadrados. No obstante, se permite la edificación en parcelas de regadío de superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados cuando se demuestre documentalmente que fueron segregadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan.

2. Las condiciones del uso y la edificación de la vivienda unifamiliar serán las siguientes:

a) No se permite la construcción de otras viviendas que las vinculadas a los usos autorizados por el Plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los suelos en que se desarrolla dicho uso.

b) La vivienda unifamiliar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación, exigiéndose la justificación de la condición de agricultor profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación.

c) Las viviendas unifamiliares vinculadas a los usos de mantenimiento y ejecución de los servicios públicos y a los de utilidad pública e interés social se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos correspondientes a servicios del tráfico automovilista se permite una vivienda por cada taller, estación de servicio o bar-restaurante.

d) La superficie edificada por vivienda no superará los 200 metros cuadrados y su altura máxima será de dos plantas y 7 metros y la altura máxima visible del edificio será de 10 metros.

e) La edificación se separará 10 metros de los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos. Este retranqueo podrá reducirse a 3 metros cuando se trate de ampliaciones de usos existentes.

f) La edificación cumplirá las condiciones generales señaladas en estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano, y cuantas otras le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

g) La vivienda edificada no podrá formar “núcleo de población”, entendiéndose como tal el que se define en el artículo 4.2.19.

Art. 4.2.19. *Núcleo de población.* — A los efectos previstos en el artículo 93 c) del Reglamento de Planeamiento, se entiende que existe la posibilidad de formación de un núcleo de población, cuando se cumpla una sola de las siguientes condiciones:

- División de una finca rústica en parcelas con objeto de edificar.
- Que existan parcelas dotadas de acceso rodado, aunque no esté pavimentado, y servicios urbanos de común utilización.
- Cuando trazado un círculo de 200 metros de radio con centro en el lugar del emplazamiento de la vivienda unifamiliar cuya licencia se solicite, haya en su interior diez o más viviendas.
- Cuando la distancia entre viviendas unifamiliares sea inferior a 50 metros.

En este cómputo no se incluyen las demás edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable.

Art. 4.2.20. *Condiciones de la edificación vinculada a la producción industrial.*

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en suelo no urbanizable.

a) Las que por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de materia prima, o que se destinen a la transformación de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con los suelos urbanos.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán 100 metros de cualquier otra construcción en la que se produzcan presencia habitual de personas o concentraciones temporales, y en todo caso 20 metros de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) no estarán a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad no podrá superar 2 metros cuadrados de techo por cada 10 metros cuadrados de parcela.

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el 20% de la superficie de la parcela, en las del apartado a), y del 10% en las del apartado b).

6. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y se desarrollará en un máximo de dos plantas.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

7. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias del apartado b).

8. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados que se construyan.

9. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano.

Art. 4.2.21. *Condiciones estéticas.* — Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales, permitiéndose un zócalo de obra de altura no superior a 50 centímetros.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural.

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.1. *Definición y delimitación.* — Integran el suelo urbanizable los terrenos que se delimitan en los planos de ordenación correspondientes, que constituyen las zonas del territorio que se destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

Art. 4.3.2. *Desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.* — El desarrollo de las determinaciones previstas en las normas para los suelos urbanizables se efectuará a través de los correspondientes planes parciales.

Dichos planes parciales se redactarán con arreglo al artículo 13 de la Ley de Suelo y al capítulo quinto del título I del Reglamento de Planeamiento.

Los planes parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores a la misma. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector a que se refieran cuando, a juicio de la Administración municipal, concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan necesaria su ordenación conjunta.

Los planes parciales cumplirán en las diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan para cada una de ellas en la documentación de las normas, así como todas aquellas exigidas con carácter general por la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Planeamiento.

Art. 4.3.3. *Régimen urbanístico de la propiedad.* — Las facultades del derecho de propiedad de los titulares de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en el presente Plan.

Los propietarios de terrenos incluidos en estos suelos podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento que se concreta en las normas para cada sector.

Dichos propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento que el Plan asigna a cada área, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Art. 4.3.4. *Limitaciones aplicables a suelo urbanizable en tanto no se apruebe el plan parcial correspondiente* (suprimido según acuerdo del Pleno de 10 de enero de 1991).

Art. 4.3.5. *Limitación de la densidad de edificación.* — En los planes parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea.

Dicha limitación se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así, las superficies destinadas a viales, parques y demás dotaciones propias de cada actuación.

Art. 4.3.6. *Cesiones obligatorias y gratuitas.* — Los propietarios de suelo situado a cada sector de suelo urbanizable estarán sujetos a efectuar en favor del municipio las siguientes obligatorias y gratuitas:

a) Total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del sector, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan y en el correspondiente plan parcial.

b) Total superficie de terrenos destinados a zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

Art. 4.3.7. *Cesión del 10% de aprovechamiento.* — Los propietarios de terrenos situados en cada zona apta para edificar están obligados a la cesión del 10% del aprovechamiento que resulte de lo establecido en cada plan parcial.

La localización del suelo que corresponda al 10% del aprovechamiento del Plan parcial que desarrolle cada área, se fijará en los expedientes de parcelación o reparcelación, según sean las fincas de unos o varios propietarios. La cesión de este 10% del aprovechamiento podrá ser sustituida, en todo o en parte, por una indemnización económica.

Art. 4.3.8. *Costes de la urbanización.* — Los propietarios de terrenos situados en sectores de suelo urbanizable estarán obligados a sufragar los costos de la urbanización, conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

Asimismo deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido a la actuación correspondiente quede debidamente enlazado con la estructura del municipio.

Dichas obras exteriores de infraestructura deberán detallarse en el respectivo Plan parcial del sector de que se trate, con indicación de su presupuesto y forma de financiación prevista.

Art. 4.3.9. *Calificación de los sectores de suelo urbanizable.*

1. La calificación de los sectores de suelo urbanizable se ha realizado asimilándolas a las zonas señaladas en suelo urbano, según la edificación y uso característico previsto en dichas áreas.

2. Los sectores de suelo urbanizable que se incluyen en el presente PGOU son los que se detallan:

Sector 1:

— Camino de la Estación (I).

Sector 2:

— Camino de la Estación (II).

- Sector 3:
—Los Prados.
Sector 4:
—La Parada.
Sector 5:
—Carretera de Monzalbarba.
Sector 6:
—Butano.
Sector 7:
—La Casaza.
Sector 8:
—Instituto.

3. La redacción del plan parcial de ordenación correspondiente a cada una de estos sectores cumplirá con las condiciones particulares establecidas para las respectivas zonas del suelo urbano en el título V de estas normas urbanísticas.

CAPITULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCION 1.ª

DETERMINACIONES GENERALES

Art. 4.4.1. *Definición y delimitación.*

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el PGOU.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto en el PGOU, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los planos de ordenación correspondientes, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas señaladas en los mismos. Las áreas delimitadas en el suelo urbano de la ciudad, tienen la consideración a todos los efectos, de polígonos o unidades de actuación, salvo indicación expresa en las fichas anexas.

Art. 4.4.2. *Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del PGOU y de las particulares que estas asignen a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo, su desarrollo reglamentario y en lo que sea de aplicación del presente PGOU.

2. En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el PGOU asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 4.4.4 dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente PGOU o de sus instrumentos o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados con el valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquella se encuentre.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente PGOU establezca.

Art. 4.4.3. *Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente PGOU, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Utebo los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el área en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del PGOU así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el PGOU o, en su defecto, en los plazos señalados por el capítulo 1 del título IV de la Ley del Suelo.

3. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de este Plan se efectuará en su caso, en las áreas o sectores que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley del Suelo, y, en lo que resulte de aplicación, por el presente PGOU.

Art. 4.4.4. *Actuaciones en las áreas de planeamiento remitido (UAs).*

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los planes especiales de reforma interior y los estudios de detalle que el presente PGOU prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento las obligaciones que impone el artículo 181 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Excepcionalmente las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior, podrán ser expedidas por el Ayuntamiento, cuando el área de planeamiento remitido, no esté determinada en el PGOU y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que estén fijadas por el PGOU por usos pormenorizados en las correspondientes normas zonales.

b) Que las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole, que fija el PGOU en la ficha correspondiente a cada área.

4. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior, cuya ejecución prevea el PGOU a través de este sistema de actuación.

5. En las áreas remitidas a planes especiales de tema específico, la concesión de las licencias a que se refiere el número 1 anterior se registrará por las normas que se señalan en los dos artículos siguientes y demás de aplicación.

Art. 4.4.5. *Condiciones generales previas para la edificación.*

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el PGOU y el planeamiento que las desarrolla en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno y otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al área.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del área, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 4.4.7.

c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a este plan del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas, que hayan adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

2. Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente PGOU, podrán ser consideradas a todos los efectos como independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 3.1.16.

Art. 4.4.6. *Edificación previa a la condición de solar.*

1. A idéntico fin, en cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del apartado 1 del artículo 4.4.5, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en polígonos o unidades de actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a) y c) del número 1 del artículo 4.4.5 y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica del polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación, la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica, la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Subbase granular.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación las siguientes instalaciones:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Red de gas.
- c) Base de rodadura de aceras públicas.
- d) Capa de rodadura del pavimento.
- e) Red de riego e hidrantes.
- f) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- g) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- h) Obra civil, plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de todo el polígono, y tendrá que ser aprobadas por el ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4.4.7. Delimitación de áreas de planeamiento remitido (APR). — Las áreas remitidas a planeamiento de reforma interior o a estudios de detalle en desarrollo del PGOU quedan delimitadas en el plano de ordenación número 3, habiéndose realizado de acuerdo a los requisitos que señala el artículo 117 de la Ley del Suelo, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4.4.8. Fijación de los sistemas de actuación. — El sistema de actuación aplicable a áreas o sectores será fijado en la ficha correspondiente, sin que el instrumento de planeamiento que haya de desarrollar el área pueda modificar tal determinación, salvo que, caso de actuar por expropiación, quede acreditada la viabilidad de otro sistema para alcanzar los objetivos.

En los supuestos en la que la referida ficha no contenga indicación vinculante al respecto, el Ayuntamiento de Utebo al aprobar definitivamente el plan especial de reforma interior, podrá apartarse del sistema de actuación recomendado para el área mediante determinación motivada.

Art. 4.4.9. Ejecución de obras de urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas áreas en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el área correspondiente.

Los propietarios podrán constituirse asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los polígonos o unidades de actuación al ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo del ayuntamiento o de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Art. 4.4.10. Pago de los gastos de urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por este o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las condiciones generales que se estipulen en el Contrato de Compromisos.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

CAPITULO PRELIMINAR

Art. 5.0.1. Definición. — Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los títulos II y III, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios, en función de su localización.

Art. 5.0.2. Aplicación.

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras, según quede establecido para cada una de ellas.

2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos tolerados que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Art. 5.0.3. Clases de áreas. — A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el PGOU distingue en el suelo urbano dos clases de áreas:

a) Áreas de ordenación, en las que con la regulación contenida en este Plan pueda culminarse el proceso urbanístico.

b) Áreas remitidas a planeamiento ulterior (UA), en las que el PGOU interpone entre sus determinaciones y la edificación algún instrumento para su desarrollo.

Art. 5.0.4. División de las áreas. — En función de los objetivos diferentes que el PGOU persigue en cada lugar y de su uso característico el suelo urbano se ha dividido en seis zonas de la forma siguiente:

- Zona 1: Casco antiguo.
- Zona 2: Residencial intensiva.
- Zona 3: Residencial semiintensiva.
- Zona 4: Industrial.
- Zona 5: Dotacional.
- Zona 6: Comercial.

CAPITULO PRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO

Art. 5.1.1. Ambito y características.

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas señaladas en los planos de ordenación números 3.1 y 3.2.

2. La edificación corresponde a la tipología de edificación generalmente unifamiliar entre medianeras, formando manzana cerrada. Caso de ser la longitud de fachada superior a la usualmente necesaria para la ejecución de una vivienda unifamiliar, se podrá permitir la ocupación de solo una parte de la longitud citada siempre que se cumplan las siguientes condiciones a criterio del Ayuntamiento:

a) El lindero frontal no ocupado tendrá cuanto menos una dimensión igual o mayor a la determinada en el artículo 5.1.4.3, apartado b).

b) El tratamiento de este lindero frontal no ocupado deberá proponerse al Ayuntamiento a modo de falsa fachada y cuyo diseño aprobarán los servicios técnicos municipales.

c) No se permitirá la apertura de huecos de ningún tipo hacia la parte de la parcela no edificada al menos en una profundidad respecto de la alineación definida en el Plan General de 6 metros.

d) El resto de la parcela edificable y no ocupada, descontados los patios de parcela y de manzana precisos según normas, no tendrá una superficie inferior a 90 metros cuadrados, lo que deberá justificarse en un plano redactado al efecto.

A solicitud del interesado y demostrado suficientemente el cumplimiento de las condiciones citadas, el Ayuntamiento podrá aceptar la solución propuesta.

3. Su uso característico es el residencial.

4. El objetivo que persigue el Plan General en esta zona es la conservación ambiental de su carácter rural.

Art. 5.1.2. Obras admitidas.

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

2. Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las de nueva planta.

3. En los edificios catalogados, solamente se admitirán las obras descritas en los artículos 6.1.4 y 6.1.5.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 5.1.3. Parcela mínima. — Se entiende por parcela mínima, aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecido para la vivienda mínima, en el artículo 2.2.10, apartado 1.

Art. 5.1.4. Condiciones de la parcela.

1. Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.

2. Para modificarla será preciso licencia de parcelación.

3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela sea igual o superior a 90 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 centímetros.
 - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 450 centímetros.
- Art. 5.1.5. *Posición respecto a la alineación exterior.* — La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no permitiéndose retranqueos ni avances en la planta baja.

Art. 5.1.6. *Fondo edificable.* — Se establece un fondo máximo de 18 metros en plantas alzadas.

Art. 5.1.7. *Ocupación.* — El coeficiente de ocupación máxima es del 100% de la parcela edificable, con la limitación del artículo 5.1.6, salvo en planta baja.

Art. 5.1.8. *Edificabilidad.* — La superficie edificable será función de la ocupación de parcela y de la altura de la edificación.

Art. 5.1.9. *Altura de la edificación.* — Se establece para la totalidad de la zona del casco antiguo un número de plantas máximo de edificación de planta baja y dos plantas alzadas (PB + 2) y 9,50 metros de altura máxima.

Se permite la construcción de entrecubiertas según quedan definidas en el artículo 3.1.56, con las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima del plano de cubierta será del 50%.
La disposición de la cubierta responderá a las normas de la buena construcción y se adecuará a sus condiciones de entorno.
Cuando se trate de soluciones a dos aguas su línea de cumbrera se situará en el eje central del fondo edificado.
La altura de la cumbrera con respecto a la cara superior del último forjado no superará los 4,80 metros en ningún punto.
 - b) La arista de encuentro entre los planos exteriores de fachada y cubierta no podrá superar la altura de 60 centímetros a partir de la altura máxima permitida.
 - c) Cuando la entrecubierta se destine a piezas habitables se cumplirán las condiciones generales de iluminación y ventilación según el artículo 3.2.13, disponiéndose los huecos necesarios en el plano de cubierta.
 - d) Por encima del plano de cubierta solo se permite la construcción de chimeneas, instalación de antenas e instalación de paneles de captación de energía solar, que deberán integrarse en lo posible en la cubierta del edificio.
- Art. 5.1.10. *Altura de pisos.* — La planta baja tendrá una altura mínima de 300 centímetros, medidos entre la rasante de la acera y la cara baja del primer forjado.

Cuando el uso al que se destine sea el de vivienda, se someterá a las alturas previstas en el gráfico número 15. Las plantas superiores tendrán una altura mínima de 280 centímetros, medidos según el artículos 3.1.53.

Art. 5.1.11. *Patios de parcela cerrados.* — Los patios de parcela cerrados se regirán por lo dispuesto en el artículo 3.2.18, apartado d).

Art. 5.1.12. *Salientes y vuelos.*

- 1. Balcones, balconadas y miradores: El saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:
Anchura de la calle:
—Menos de 10 metros: Saliente, 0 metros.
—De 10 metros en adelante: Saliente, 0,50 metros.

- 2. Cornisas y aleros: El saliente máximo de cornisas y de aleros será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.
Anchura de la calle:
—Menos de 10 metros: Saliente cornisa o alero, 0,40 metros.
—De 10 metros en adelante: Saliente cornisa o alero, 0,60 metros.

Art. 5.1.13. *Estacionamientos.* — Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la zona.
El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

Art. 5.1.14. *Criterios de composición de las fachadas exteriores.*

- 1. Las fachadas exteriores tendrán, en su composición, las siguientes características:
 - a) Dispondrán en su remate de cornisa o alero, con un canto no superior al grosor del forjado de cubierta.
 - b) Contarán con huecos de eje vertical dominante que formarán balcones, miradores o balconadas cuando quede justificado en el entorno. Las barandillas de protección serán de cerrajería o balaustre y tendrán dominante compositiva vertical formando dibujos al modo de los históricos en la zona.
 - c) No se alterará el orden y proporción común en los edificios del entorno.
 - d) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales, desechándose soluciones de cubierta horizontal.
- 2. En función del entorno se plantearán materiales de acabado de fachada acordes con el mismo, quedando expresamente prohibidos los que no sean pinturas sobre enfoscados o similares, ladrillos a cara vista del denominado manual de 3-5 centímetros, piedra natural en sillares o chapados de formas rectangulares y dimensión corta no inferior a 30 centímetros. Para la aceptación por parte del Ayuntamiento de cualquiera de los materiales propuestos se adjuntarán al proyecto fotografías en color del entorno, tanto frontal como colindante, con la suficiente longitud de calle que permita emitir el correspondiente informe. Los materiales expresamente citados como permitidos deberán así mismo quedar definidos en cuanto a colorido y textura.
- 3. No se utilizarán carpinterías con acabados de brillo metálico.

Art. 5.1.15. *Tratamiento de las plantas bajas.*

1. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales para ajustarlas a la composición del resto de la fachada y la antigua estructura y composición que hubieran sido alterados por otras intervenciones. A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio.
- b) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros.
- c) La solución de diseño de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Art. 5.1.16. *Control municipal.* — El Ayuntamiento podrá denegar licencia de obras a los proyectos que no se ajusten en su composición y materiales, a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.1.17. *Usos compatibles.* — Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes (referencia al artículo 2.1.18).

- 1. Residencial:
 - a) Vivienda unifamiliar: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
 - En situación a): hasta diez camas y 200 metros cuadrados de superficie.
 - En situación b): hasta veinticinco camas y 500 metros cuadrados de superficie.
 - En situación c): en calles de ancho inferior a 7 metros, hasta veinticinco camas y 500 metros cuadrados de superficie; y en calles de ancho igual o superior a 7 metros, sin limitación.
 - 2. Industrial:
 - a) Talleres artesanos: se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.
 - b) Pequeña industria: se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.19.
 - c) Almacenes: se admiten en las siguientes condiciones:
 - En situación a): en calles de ancho inferior a 7 metros, con una superficie de 150 metros cuadrados.
 - En situación b): en calles de ancho igual o superior a 7 metros, con una superficie máxima de 300 metros cuadrados.
 - d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte de solar no ocupada por la edificación.
 - e) Garajes: se admiten los garajes en las siguientes condiciones:
 - En situación b): para un máximo de cincuenta plazas, en calles de ancho igual o superior a 7 metros.
 - En situación c): para un máximo de cien plazas en calles de ancho igual o superior a 7 metros.
 - 3. Servicios terciarios:
 - a) Hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la residencia comunitaria.
 - b) Comercio: se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
 - Local comercial: en situación a) con superficie máxima de 50 metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.
 - Agrupación comercial: en situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.
 - Edificio comercial: en situación c), en calles de ancho igual o superior a 7 metros. Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por esta, y que además que estén comunicadas por huecos y escaleras.
 - c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
 - Oficinas profesionales: en situación a).
 - Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas semisótanos, baja y primera.
 - Edificio de oficinas: en situación c), en calles de ancho igual o superior a 7 metros.
 - d) Salas de reunión: se admiten salas de reunión en las siguientes condiciones:
 - En situación a): con superficie máxima de 200 metros cuadrados.
 - En situación b): con superficie máxima de 500 metros cuadrados.
 - En situación c): sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
 - 4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).
 - c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).
 - 5. Norma general: Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL INTENSIVA

Art. 5.2.1. *Ambito y características.*

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.

2. La edificación corresponde a la tipología de edificación entre medianeras, formando manzana cerrada. Caso de ser la longitud de fachada superior a la usualmente necesaria para la ejecución de la tipología pretendida se podrá solicitar exención del artículo 5.2.6, punto 1, siempre que se cumplan las siguientes condiciones a criterio del Ayuntamiento:

- a) El lindero frontal no ocupado tendrá cuanto menos una dimensión igual o mayor a la determinada en el artículo 5.2.4.3, apartado b).
- b) El tratamiento de este lindero frontal no ocupado deberá proponerse al Ayuntamiento a modo de falsa fachada y cuyo diseño aprobarán los servicios técnicos municipales.
- c) No se permitirá la apertura de huecos de ningún tipo hacia la parte de la parcela no edificada al menos en una profundidad respecto de la alineación definida en el Plan General de 6 metros.

d) El resto de la parcela edificable y no ocupada, descontados los patios de parcela y de manzana precisos según Normas, no tendrá una superficie inferior a 90 metros cuadrados, lo que deberá justificarse en un plano redactado al efecto.

A solicitud del interesado y demostrado suficientemente el cumplimiento de las condiciones citadas, el Ayuntamiento podrá aceptar la solución propuesta.

3. Su uso característico es el residencial.

Art. 5.2.2. *Obras admitidas.*

1. Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, reguladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

2. Podrán ejecutarse obras de ampliación y sustitución en las edificaciones, hasta alcanzar las condiciones que se establecen para las obras de nueva planta.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 5.2.3. *Parcela mínima.*

—La superficie de parcela será igual o superior a 90 metros cuadrados.

—El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 600 centímetros.

—El fondo medio mínimo será igual o superior a 400 centímetros.

Art. 5.2.4. *Condiciones de la parcela.*

1. Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones.

2. Para modificarla será preciso licencia de parcelación .

3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 600 centímetros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 600 centímetros.

Art. 5.2.5. *Separación a los linderos.*

1. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de los linderos laterales.

En este caso el ancho mínimo de la separación será de 350 centímetros, pudiendo recaer huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas para patios de parcela cerrados en el artículo 3.2.18 y no cabiendo su ocupación con construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes. Será asimismo obligación la presentación junto con el proyecto de edificación de una solución de tratamiento de la zona de alineación exterior no ocupada por la edificación a modo de falsa fachada.

2. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en plantas alzadas cumpliéndose las condiciones de fondo edificable y ocupación reguladas más adelante.

En este caso, la edificación deberá resolver su organización interior sin que existan piezas habitables que recaigan en la fachada posterior, en cuyo caso deberá dejarse patio de parcela, con las dimensiones mínimas reguladas en el artículo 3.2.18. Se eximirá del cumplimiento de esta norma caso de presentarse escritura de mancomunación de patio debidamente registrada. Junto con la escritura se presentará plano del patio mancomunado, que igualmente deberá cumplir con las condiciones del artículo 3.2.18.

Art. 5.2.6. *Posición respecto a la alineación exterior.*

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzanas o en construcciones que afecten a más del 50% del perímetro de la misma.

3. En el caso del apartado anterior, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran crearse en la edificación colindante.

Art. 5.2.7. *Fondo edificable.*

1. Se establece un fondo edificable máximo de 12 metros en las plantas alzadas.

2. Este valor podrá superarse, respetando siempre la distancia a testero, que no será en ningún punto inferior a 3 metros caso de que se abran huecos de ventilación, por cuerpos volados abiertos, en cuyo caso la medición de la separación a lindero se hará desde el límite del cuerpo volado. El saliente del vuelo no podrá rebasar la dimensión de 1 metro.

3. El fondo edificable en la planta baja y plantas bajo rasante podrá ser el total del solar.

Art. 5.2.8. *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.*

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. La planta baja y las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, el fondo edificable máximo correspondiente a cada vía, cumplirá las condiciones del artículo anterior. Este fondo tan solo podrá superarse con el núcleo de comunicación vertical común para los dos cuerpos de edificación. En todo caso, las dimensiones del espacio libre interior, cumplirán las condiciones establecidas para los patios cerrados de parcela en el artículo 3.2.18. Caso de que el proyecto presentado ocupe solo uno de los frentes de parcela deberá presentarse estudio de detalle de ordenación de volúmenes de la totalidad de la parcela, que cumpla con todas las normas de la zona Intensiva.

Art. 5.2.9. *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.*

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura, el número de plantas que le corresponda, señaladas en los planos de ordenación números 3.1 y 3.2, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y el fondo máximo edificable en cada planta.

2. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computaría una única vez el espacio común.

3. En parcelas de esquina se tomará a efectos de cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, y el fondo máximo edificable en cada planta.

Art. 5.2.10. *Altura de la edificación.* — La altura de la edificación en plantas, se fija en los planos de ordenación números 3.1 y 3.2, y corresponde a las alturas a cornisa que se fijan a continuación:

ALTURA REGULADORA MAXIMA (ARM)	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS
7,00	PB + 1
10,00	PB + 2
13,00	PB + 3
16,00	PB + 4

Queda permitido el uso de vivienda en planta abuhardillada que no tenga el concepto de entrecubierta, siempre y cuando la ventilación se produzca bien en el propio plano de cubierta bien en el plano de fachada, quedando expresamente prohibidas las mansardas.

Las entrecubiertas de los edificios no podrán destinarse a uso alguno, si bien podrán albergar los elementos funcionales a que se refiere el artículo 3.1.52, número 2, de estas normas.

Art. 5.2.11. *Altura de pisos.* — La altura mínima de pisos será:

—Planta baja: 350 centímetros, contados desde la rasante de calle a la cara inferior del forjado de techo de planta baja. Esta altura podrá reducirse a 250 centímetros si el uso a que se destina es exclusivamente el de garaje.

—Plantas alzadas: 280 centímetros, medidos según el artículo 3.1.53.

Art. 5.2.12. *Condiciones higiénicas.*

1. Excepto en viviendas o locales de esquina y en los supuestos contemplados en los artículos 5.2.5, apartado 2, y 5.2.8, apartado 3, se prohíbe la ventilación de piezas habitables a patios de parcelas cerrados.

2. Podrán realizarse patios ingleses dentro de retranqueo si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

Art. 5.2.13. *Condiciones de estética.*

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.

2. Terrazas y cuerpos volados cerrados: el saliente máximo de ellos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle.

ANCHO CALLE	BALCONES, BALCONADAS Y MIRADORES	TERRAZAS Y CUERPOS VOLADOS CERRADOS
De 10 a 15 metros	0,50	0,50
De 15 metros en adelante	0,80	0,80

3. La altura libre mínima entre la altura inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de 350 centímetros.

4. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en 20 centímetros al saliente máximo permitido.

5. Los cuerpos cerrados volados, ocuparán como máximo el volumen dado por la fórmula siguiente:

$$V_v \text{ máx.} = \frac{S_f \times v}{2}$$

V_v máx.: Volumen volado máximo.
S_f: Superficie de fachada en plantas alzadas.
V: Saliente máximo permitido.

En caso de edificios con fachada a dos o más calles será de aplicación en cada una de las fachadas independientemente.

6. En todos los casos de salientes y vuelos, estos deberán retirarse del extremo de la fachada una distancia igual al saliente del vuelo, con un mínimo de 60 centímetros.

7. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño se deberán ajustar a las características ambientales y arquitectónicas del entorno.

Art. 5.2.14. *Estacionamientos.* — Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la zona.

El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de tal obligación, cuando las condiciones del solar y ancho de las calles de acceso no lo permitan.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.2.15. *Usos compatibles.* — Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:
- a) Se admite la vivienda en planta baja en aquellos edificios de altura máxima permitida baja + 2 plantas, situados en calles cuya anchura sea igual o mayor a la altura máxima reguladora del edificio frontal. Si el edificio da frente a dos calles, de las cuales una de ellas cumple con la condición citada, se podrá permitir dicha vivienda en planta baja, aunque con apertura de huecos de ventilación de todas las piezas habitables a la calle de ancho bastante.

b) Vivienda unifamiliar: Se admite la vivienda unifamiliar, que se adapte a la tipología de edificación entre medianeras.

c) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones, referidas al artículo 2.1.18.

—En situación a): Hasta diez camas y 200 metros cuadrados de superficie.

—En situación b): Hasta veinticinco camas y 500 metros cuadrados de superficie.

—En situación c): Sin limitación.
2. Industrial:
- a) Talleres artesanos. Se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

b) Pequeña industria: Se admite en la situación b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.19.

c) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de 300 metros cuadrados.

d) Agencias de transporte: Se admiten en situación b), siempre que su emplazamiento no ocasionen problemas de tráfico, a juicio del Ayuntamiento.

e) Talleres de reparación de vehículos: Se admiten en situación b), con las mismas condiciones que las agencias de transporte.

f) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótanos, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

g) Garajes: Se admiten los garajes en las siguientes condiciones:

—En situación b) para un máximo de cincuenta plazas.

—En situación c) para un máximo de doscientas plazas.
3. Servicios terciarios:
- a) Hospedaje: Se admiten el hospedaje con las mismas condiciones que las señaladas para la Residencia Comunitaria.

b) Comercio: Se admite el uso de comercio, en las siguientes condiciones:

—Local comercial: En situación a) con superficie máxima de 50 metros cuadrados; en situación b) en entreplanta, baja, semisótano y en sótano, siendo necesario este último que el local tenga acceso directo desde la calle.

—Agrupación comercial: En situación b) en planta semisótano, baja y entreplanta.

—Edificio comercial: En situación c), sin limitación.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por esta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:

—Oficinas profesionales: en situación a).

—Servicios de administración y oficinas privadas, en situación b) en plantas semisótano, baja y primera.

—Edificio de oficinas: En situación c), sin limitación.

d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:

—En situación a), con superficie máxima de 200 metros cuadrados.

—En situación b), con superficie máxima de 500 metros cuadrados.

—En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:
- a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c)

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).
5. Norma general: Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

Art. 5.3.1. *Ámbito y características.*

1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas delimitadas en los Planos de Ordenación 3.1 y 3.2.
2. Su tipología responde a la ordenación en edificios aislados o agrupados en que coexisten tipos edificatorios unifamiliares y colectivos, de baja densidad y con predominio de los espacios libres plantados, regulándose en función de las dimensiones de la parcela y de las características ambientales del conjunto.

Los tipos de edificación del uso residencial son:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera, o con o espacios libres mancomunados.

—Vivienda colectiva con espacios libres mancomunados.

Art. 5.3.2. *Obras admitidas.* — Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 5.3.3. *Clasificación en grados.* — A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados, que corresponden a :

- Grado 1: Vivienda colectiva, vivienda unifamiliar aislada o pareada y vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar aislada o pareada y vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Art. 5.3.4. *Condiciones de parcela*

1. Se respeta la parcelación actual, salvo afecciones, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
2. La parcela mínima para vivienda unifamiliar agrupada o en hilera y para vivienda colectiva será la que se fija en el punto siguiente para estas tipologías.
3. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a:

—Vivienda colectiva: 1.000 metros cuadrados.

—Vivienda unifamiliar aislada o pareada: 500 metros cuadrados.

—Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 550 metros cuadrados.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a:

—Vivienda colectiva: 25 metros.

—Vivienda unifamiliar aislada o pareada: 16 metros.

—Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: 18 metros.

c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del lindero frontal, en cada caso.

Art. 5.3.5. *Posición de la edificación.* — Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela, que se regulan en los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura de cornisa (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de cornisa se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Vivienda colectiva:

1.1. Posición respecto de la alineación exterior:

- a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de 5 metros, entre el plano de fachada de la nueva edificación y el límite de la parcela.
- El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

b) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

1.2. Posición respecto a la edificación colindante:

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos

de fachada de los edificios existentes parcelas colindantes. Esta separación podrán reducirse en el modo y supuestos contemplados en el epígrafe b) del punto 1.3.

b) La nueva edificación respetará una separación al lindero igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$), con un mínimo de 5 metros.

c) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

—Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

—Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

—Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En todos los casos la edificación respetará las separaciones mínimas a los restantes linderos.

1.3. Separaciones entre edificios dentro de una misma parcela:

a) Cuando en una parcela se proyecten edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada, igual o superior a la mayor de las alturas de cornisa, con un mínimo de 6 metros.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$) con un mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

—Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

—Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

2. Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2.1. Posición respecto de la alineación exterior:

a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a 5 metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamientos en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

b) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2.2. Separación a linderos:

a) La separación de la línea de edificación de los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$) con una dimensión mínima de 3 metros.

b) La edificación podrá ser pareada, tal como se define en el artículo 3.1.57, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

—Se realizará con soluciones de proyecto unitario o con acuerdo entre los propietarios.

En este último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

—El tratamiento de la medianera común, en caso de quedar descubierta, será similar al de las fachadas.

—Se mantendrán las separaciones indicadas a los restantes linderos.

c) En el supuesto de que la parcela no tenga las condiciones determinadas en el artículo 5.3.4, punto 3, para vivienda unifamiliar aislada o pareada, podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

—Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

—Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

En todos los casos deberá solicitarse previamente la autorización del Ayuntamiento, debiendo así mismo respetarse las separaciones mínimas a los restantes linderos.

El tratamiento de la medianera común, en caso de quedar descubierta, será similar al de las fachadas, no pudiendo quedar descubierta en una longitud superior al 30% del total de la medianería ocupada entre las dos parcelas.

3. Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

3.1. Posición respecto de la alineación exterior:

a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior, una separación igual o superior a 5 metros.

El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, pudiendo instalarse en dicha zona pérgolas y elementos de sujeción de emparrados y enredaderas.

b) Podrá situarse un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior, cuando cumpla los siguientes requisitos:

—Deberá estar destinado a uso de estacionamiento o a usos no residenciales compatibles.

—La construcción tendrá una altura máxima de una planta y 350 centímetros de altura de coronación.

—El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del 50% de la longitud del lindero de fachada, ni ser mayor de 4 metros.

—El frente de parcela restante se cerrará con vallado, siguiendo la alineación exterior en las condiciones que establecen en el artículo 3.6.25.

c) La nueva edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas al menos en sus dos terceras partes con edificaciones sobre dicha alineación, siendo necesaria además la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

3.2. Separación a linderos.

a) La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a la mitad de su altura ($H/2$), con un mínimo de tres metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el trasero. Como altura de edificación se tomará la de cada uno de los distintos cuerpos enfrentados al trasero.

b) La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

—Que la parcela esté enclavada en una ordenación en que la construcciones colindantes sean ya medianeras.

—Cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

—Cuando se trate de parcelas de fondo inferior o igual a 9 metros que resuelven su organización interior sin que recaigan piezas habitables a la fachada posterior.

c) La edificación se adosará a los linderos laterales, según un proyecto unitario.

Art. 5.3.6. *Ocupación.* — La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

—Vivienda colectiva: Plantas sobre rasante, 50%; plantas bajo rasante, sesenta y cinco por ciento (65%).

—Vivienda unifamiliar aislada o pareada: Plantas sobre y bajo rasante, treinta y cinco por ciento (35%).

—Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera: Plantas sobre y bajo rasante, 50%.

Art. 5.3.7. *Coefficiente de edificabilidad.* — El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela se establece en 1 metro cuadrado de techo por cada 1 metro cuadrado de suelo (edificabilidad: 1 metro cuadrado por 1 metro cuadrado).

En el conjunto de la superficie edificable, se incluye la totalidad de los espacios edificados sobre rasante, con independencia de su destino, no computando a tal efecto, aquellos espacios edificados en planta semisótano y/o sótano, reguladas estas según lo dispuesto en el artículo 3.1.56.

En parcelas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera la superficie de la parcela individual no será inferior a 180 metros cuadrados. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada, en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de parcela mínima (180). El frente de dicha parcela individual no será inferior a 6 metros.

Art. 5.3.8. *Altura de la edificación.* — La edificación, en cualquiera de sus tipologías admitidas en la presente Ordenanza, no podrá superar una altura de cornisa de 9,50 metros, y un número de tres plantas (PB + 2). La altura total de la edificación no podrá ser superior a 13 metros.

En el caso de que se aprovechen espacios bajo cubierta inclinada, se incluirán en el conjunto de la superficie edificable.

Art. 5.3.9. *Altura de pisos.* — La altura mínima de pisos será:

—Planta baja: 350 centímetros.

—Plantas alzadas: 280 centímetros.

La altura de la planta baja podrá reducirse a 250 centímetros si el uso a que se destina es exclusivamente el de garaje.

Art. 5.3.10. *Condiciones estéticas.*

1. Salientes y vuelos: se admite rebasar la alineación exterior con balcones, balconadas, miradores, terrazas y cuerpos volados, cumpliendo las mismas condiciones que las señaladas para la zona 2, residencial intensivo, en el artículo 5.2.13.

2. El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta zona.

3. El vallado de las parcelas cumplirá lo establecido en el apartado 2 del artículo 3.6.25.

Art. 5.3.11. *Estacionamientos.* — Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles en la zona.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

Art. 5.3.12. *Usos compatibles.* — Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

1. Residencial:

a) Residencia comunitaria: Se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:

—En situación a): Hasta diez camas y 200 metros cuadrados de superficie.

—En situación b): Hasta veinticinco camas y 500 metros cuadrados de superficie.

—En situación c): Sin limitación.

2. Industrial:

a) Talleres artesanos: Se admite en las situaciones a) y b), con las condiciones que señala el apartado 2 del artículo 2.2.18.

- b) Almacenes: Se admiten en situación b) con una superficie máxima de 200 metros cuadrados y en situación c) con una superficie máxima de 500 metros cuadrados en grado 2.
- c) Estacionamiento: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.
- 3. Servicios terciarios:
 - a) Hospedaje: Se admite el hospedaje con las mismas condiciones que par la Residencia comunitaria.
 - b) Comercio: Se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones :
 - Local comercial: En situación a) con superficie máxima de 50 metros cuadrados; en situación b) en planta semisótano, baja entreplanta.
 - Agrupación comercial: En situación b), en planta semisótano, bajo y entreplanta.
 - Edificio comercial: En situación c), sin limitación.

Solo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso de planta baja, con acceso por esta, y que además ambas estén comunicadas por huecos y escaleras.

- c) Oficinas: Se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
 - Oficinas profesionales: en situación a).
 - Servicios de la Administración y oficinas privadas: en situación b) en plantas de semisótano, baja y primera.
 - Edificios de oficinas: En situación c), sin limitación.
- d) Salas de reunión: Se admiten las salas de reunión en las siguientes condiciones:
 - En situación a), con superficie máxima de 200 metros cuadrados.
 - En situación b), con superficie máxima de 500 metros cuadrados.
 - En situación c), sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- 4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).
- 5. Norma general: Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO CUARTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: INDUSTRIAL

- Art. 5.4.1. *Ambito y características.*
- 1. Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.
 - 2. Su tipología responde a la edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado.
 - 3. Su uso característico es el industrial, admitiéndose la vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el artículo 5.4.13.
- Art. 5.4.2. *Obras admitidas.* — Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

- Art. 5.4.3. *Condiciones de parcelación.* — A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:
- a) La superficie de parcela será igual o superior a 500 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 10 metros.
 - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.
- Art. 5.4.4. *Separación a linderos.*
- 1. La separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a 3 metros.
 - 2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
 - b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
 - c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
 - d) Cuando por las condiciones de forma de la parcela esta resultara inedificable en otro caso y no pueda ser objeto de reparcelación.
 - 3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera, y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos, las condiciones de separación del apartado 1.
 - 4. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

- Art. 5.4.5. *Posición del edificio respecto a la alineación exterior.*
- 1. La nueva edificación podrá situar su línea de fachada en la alineación exterior o separarse de la misma en función de sus necesidades.
 - 2. En el caso de que la edificación se separe de la alineación exterior, este retranqueo será de, al menos, 5 metros.
 - 3. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.
 - 4. Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar estudio de detalle de la parcela en el que se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. A estos efectos estas vías interiores, de uso y mantenimiento privado, tendrán consideración de alineación exterior en lo relativo a separación a linderos y otras normas complementarias.
- Art. 5.4.6. *Ocupación.* — No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del 75%.
- Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga o aparcamiento, cuentan a razón del 50% de su superficie.
- Art. 5.4.7. *Coefficiente de edificabilidad.* — El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en 7,5 metros cuadrados de techo por cada 10 metros cuadrados de suelo.
- Para el cómputo de la edificabilidad bruta, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.
- Art. 5.4.8. *Altura de la edificación.* — La altura máxima edificable será de planta baja y una alzada hasta un total de 8 metros.
- Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.
- Se permite la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones fijadas en el artículo 3.1.56.
- Se permitirán por encima de la máxima altura edificaciones destinadas a oficinas o usos representativos bajo criterio municipal. Asimismo, si las características del proceso de fabricación exigieran una mayor altura de nave, esta se permitirá previa justificación detallada por técnico competente.
- Art. 5.4.9. *Altura de pisos.* — La altura mínima de piso se fija en:
 - Planta baja: 4 metros.
 - Planta alzada: 3 metros.
- Art. 5.4.10. *Condiciones estéticas.*
- 1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales, con saliente máximo de 75 centímetros. Se autorizan las marquesinas con sujeción a las condiciones del artículo 3.6.17.
 - 2. Por encima de las alturas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria.
 - 3. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de zona.
- Art. 5.4.11. *Estacionamientos.* — Se dispondrán las plazas de aparcamiento que señala el título II para los usos compatibles.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

- Art. 5.4.12. *Usos compatibles.* — Son usos compatibles los que a continuación se señalan:
- 1. Residencial:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

 - a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
 - b) La proporción máxima será de una vivienda por industria, con límite de 150 metros cuadrados construidos por vivienda.
 - c) Cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo segundo del título II.
 - 2. Industrial:
 - a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
 - b) Agencias de transporte: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
 - c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
 - d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar ocupada por la edificación.
 - e) Industria en general: se admite la industria en medio urbano en situación d).
 - 3. Servicios terciarios:
 - a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 metros de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN-232. El comercio de hostelería se admite en situación c, y en d y e con acceso desde el exterior, sin precisar que esté ligado a industria alguna.
 - b) Oficinas: se admite el uso de oficinas, cuando esté ligado a la industria.
 - c) Salas de reunión: se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen

las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

- 4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.
 - b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).
 - c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).
- 5. Norma general: Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: USO DOTACIONAL

- Art. 5.5.1. *Ambito y características.* — Pertenecen al ámbito de esta zona las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.
 - 1. Su definición y clases aparecen detalladas en el artículo 2.2.51.
 - 2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.
 - 3. Su uso característico es el dotacional, en sus diferentes clases.
- Art. 5.5.2. *Obras admitidas.* — Son admitidas todas las obras en los edificios, las de demolición y las de nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6 a 1.3.8.
- Art. 5.5.3. *Condiciones de la nueva edificación.*
 - 1. Las áreas con calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la edificación y aprovechamiento señalados para la zona 3, residencial semiintensiva, en su grado 1, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente:
 - 2. Si las características necesarias para edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.54.
- Art. 5.5.4. *Compatibilidad de usos.* — Será de aplicación lo previsto en el artículo 2.2.52.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: USO COMERCIAL

- Art. 5.6.1. *Ambito y características.*
 - 1. Pertenecen al ámbito de esta zona, las áreas delimitadas en los planos de ordenación 3.1 y 3.2.
 - Su definición y clasificación se regulan en los artículos 2.2.30. y siguiente.
 - 2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.
 - 3. Su uso característico es el comercial, de grandes superficies, quedando excluido de la presente Ordenanza el comercio en locales y agrupaciones comerciales, según se regula en el artículo 2.2.30.
- Art. 5.6.2. *Obras admitidas.* — Son admitidas todas las obras en los edificios, las demolición, y nueva edificación, contempladas en los artículos 1.3.6. a 1.3.8.

SECCION 1.ª

CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

- Art. 5.6.3. *Condiciones de la parcela.* — A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a 1.000 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión de al menos 20 metros.
 - c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 metros.
- Art. 5.6.4. *Separación a linderos.*
 - 1. La separación entre los planos de las fachadas y los linderos correspondientes, no podrá ser inferior a la mitad de la altura H de coronación de la fachada recayente a dicho lindero, con un mínimo de 3 metros.
 - 2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando concurren las siguientes circunstancias:
 - a) Tratarse de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
 - b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
 - c) Cuando por las condiciones de forma de la parcela, esta resultara inedificable en otro caso, y no pueda ser objeto de reparcelación.
 - 3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianería y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a estos últimos, las condiciones de separación del apartado 1.
 - 4. La separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a la altura H de coronación del mayor de los mismos, con un mínimo de 6 metros, salvo que queden completamente adosados en toda su medianería.
- Art. 5.6.5. *Posición del edificio respecto a la alineación exterior.*
 - 1. La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), con un mínimo de 6 metros.
 - 2. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.
- Art. 5.6.6. *Ocupación.* — No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al 50% de la superficie de parcela.

- Para el cómputo de la superficie ocupada, los porches cubiertos para carga, descarga, y otras actividades cuentan a razón del 50% de su superficie.
- Art. 5.6.7. *Edificabilidad.* — El coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie de parcela, se establece en 3 metros cuadrados de techo por cada 4 metros cuadrados de suelo (edificabilidad, 0,75 metros cuadrados por metro cuadrado).
- Art. 5.6.8. *Altura de la edificación.* — La altura máxima edificable será de planta baja y una alzada, hasta un total de 8 metros. Se permite la construcción de altillos y entreplantas en las condiciones fijadas en el artículo 3.1.56.
- Para el cómputo de la edificabilidad bruta se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.
- Art. 5.6.9. *Altura de pisos.* — La altura mínima de pisos se fija en:
 - Planta baja: 4 metros.
 - Planta primera: 3 metros.
- Art. 5.6.10. *Condiciones estéticas.*
 - 1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de 75 centímetros. Se autorizan las marquesinas con sujeción a las condiciones del artículo 3.6.17.
 - 2. Por encima de las alturas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables del funcionamiento del comercio.
 - 3. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.
- Art. 5.6.11. *Estacionamientos.* — Se dispondrá una dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

SECCION 2.ª

COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS

- Art. 5.6.12. *Usos compatibles.* — Son usos compatibles los que a continuación se señalan:
 - 1. Residencial:
 - Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) Estar adscrita al edificio comercial, en edificio anejo o entre planta, para uso de personal de seguridad, mantenimiento, o cualquier otro vinculo directamente a la actividad comercial.
 - b) La proporción máxima será de una vivienda por comercio, con límite de 150 metros cuadrados construidos por vivienda.
 - c) Cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo segundo del título II.
 - 2. Industrial:
 - a) Almacenes: Se admiten en situación c) y d), sin limitación de superficie.
 - b) Agencias de transporte: Se admiten en situación c) y d) sin limitación de superficie.
 - c) Talleres de reparación de vehículos, entretenimiento del automóvil y gasolinera en situación e) y sin limitaciones de superficie.
 - d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones exigidas, situados en planta baja, semisótano sótano, o en la parte de la parcela no ocupada por la edificación.
 - 3. Servicios terciarios:
 - a) Comercio: Se admite el uso de comercio sin limitación.
 - b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, cuando estén vinculadas al comercio.
 - c) Salas de reunión: Se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
 - 4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones que las fijadas para las Salas de reunión.
 - b) Servicios Urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).
 - 5. Norma general: Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

CAPITULO SEPTIMO

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 6.1.1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

- 1. Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.
- 2. La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en las presentes normas y en los documentos que las desarrollen.

3. Las presentes normas serán de aplicación a los edificios recogidos en el catálogo del capítulo segundo de este título. Para lo no dispuesto en ellas se aplicarán las Ordenanzas Generales de Edificación.

SECCION 1.ª

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL

Art. 6.1.2. *Niveles de protección.* — Se establecen dos niveles de protección:
a) Nivel 1: Edificios de interés monumental.

Pertencen a este grado los edificios singulares de gran valor histórico y arquitectónico, considerados urbanísticamente como elementos determinantes de la organización de la estructura urbana.

Se incluyen en este grupo los edificios declarados o incoados como monumentos histórico-artísticos, en todas sus categorías, y los que en el futuro alcancen esta declaración.

b) Nivel 2: Edificios de interés arquitectónico.
Corresponde este nivel a edificios en su mayor parte de carácter residencial, que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje formal de la época en que fueron construidos, y cuyo valor arquitectónico puede estar referido al edificio en su totalidad o a elementos particulares de su composición.

Art. 6.1.3. *Régimen de usos.* — En ambos niveles de protección, el régimen de usos se atenderá a lo dispuesto en el título II y a las condiciones de usos de la zona en que se encuentre el edificio.

Art. 6.1.4. *Condiciones de los tipos de obra.* — El régimen establecido en el título I para los distintos tipos de obra se complementa con las siguientes determinaciones:

a) En obras de restauración, los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

b) Las obras de conservación, no podrán alterar los elementos de composición del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Art. 6.1.5. *Obras permitidas,*

a) En nivel 1: En edificios de este nivel de protección solo se admiten obras de restauración estricta, y no podrán suponer en ningún caso aportaciones de reinvención o nuevo diseño. En todo caso, se sujetarán dichas obras a la legislación específica en esta materia.

b) En nivel 2: En edificios catalogados en este nivel se admiten los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- Obras de restauración.
- Obras de conservación.
- Obras de consolidación.
- Obras de acondicionamiento interior.
- Obras exteriores de reforma menor, que no suponga alteración del cerramiento de fachada.

—Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligada a la ejecución de obras permitidas.

—Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia, y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

—Obras de reestructuración, con la limitación de no alterar la envolvente de la edificación originaria.

—Obras de ampliación, cuando los edificios no alcancen la edificabilidad propia de la zona a que pertenecen, siempre y cuando dichas obras no afecten a los elementos del edificio determinantes de su inclusión en el catálogo.

SECCION 3.ª

NORMAS COMUNES A LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Art. 6.1.6. *Aprovechamiento urbanístico de los edificios catalogados.*

a) Para los edificios catalogados en alguna de las dos categorías que establece el presente Plan, el aprovechamiento urbanístico máximo viene dado por el volumen actualmente existente, salvo en aquellos casos en que se permita la ampliación, en los supuestos previstos en estas normas. En tales casos se aplicarán las normas propias de la zona, y con la autorización previa de las obras, se establecerán las características formales, compositivas y tipológicas del edificio existente que deban mantenerse, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

b) Cuando los edificios presenten añadidos o ampliaciones sobre su tipología original que no formen parte de las características protegibles del mismo, y se supere la en dichos edificios podrán condicionarse a la eliminación de dichos añadidos.

Art. 6.1.7. *Conservación de los edificios catalogados.* — En los edificios catalogados, el mal estado de conservación, higiene y ornato públicos, determinará la adopción de medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación que le corresponde.

En los edificios catalogados, la declaración del estado de ruina, no eximirá del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan a su nivel de protección sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo.

Art. 6.1.8. *Obras en planta baja en edificios catalogados.* — Las obras que se realicen en plantas bajas de edificios catalogados, se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.

2. No se alterará la composición general del edificio, tanto en lo referente a la proporción vano-macizo, como en material y texturas.

3. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones, y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.

4. En fachadas de locales comerciales, el plano de escaparate y acceso se retranqueará un mínimo de 25 centímetros de la cara exterior de la fachada correspondiente.

5. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúa, a su estado original.

6. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivos para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico-artísticas del inmueble.

Art. 6.1.9. *Licencias para intervención en edificios catalogados.*

1. Las intervenciones en edificios catalogados en nivel 1, como de interés monumental, estarán sujetas a la previa autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación General de Aragón.

2. En el resto de los edificios catalogados, la competencia para el otorgamiento de licencias será del Ayuntamiento. Las solicitudes de licencia se someterán a informe urbanístico, que se exigirán como requisito preceptivo para la concesión de la licencia, sin perjuicio de las competencias legales de otros organismos.

A tal efecto se aportará la documentación siguiente:

- Planos de estado actual a escala 1:100.
- Memoria y planos descriptivos de la propuesta de intervención a escala 1:100.

— Fotografías de la edificación.

— Alzados del frente de fachada de la manzana en que se sitúe el edificio, comprendiendo como mínimo, los dos edificios colindantes.

La propiedad vendrá obligada a facilitar el reconocimiento del edificio que se trate.

CAPITULO OCTAVO

CATÁLOGO DE EDIFICIOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Art. 6.2.1. *Edificios de interés monumental.*

— Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.

Art. 6.2.2. *Edificios de interés arquitectónico.*

— Hospital, número 3.

— Pontillo, número 3.

— Pontillo, número 12.

— Pontillo, número 16.

— Callejuela, números 1-3-5.

— Callejuela, número 11.

— Callejuela, número 13.

— Callejuela, número 15.

— Joaquín Costa, número 25.

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION

Unidad de actuación 1

LOCALIZACIÓN: Situada en el casco antiguo, entre la calle del 18 de Julio y calle de Las Eras, y límite de suelo urbano.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención del vial que completa el anillo de circulación del casco antiguo.

SUPERFICIE BRUTA: 8.648 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 1.417 metros cuadrados (16,39%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

Semiintensiva grado 2: 5.255 metros cuadrados.

Casco antiguo: 1.976 metros cuadrados.

Total: 7.231 metros cuadrados (83,61%)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.ª del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 2

LOCALIZACIÓN: Situada en el casco antiguo de Utebo, entre las calles del 18 de Julio y del Pontillo, y límite de suelo urbano.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención del vial que completa el anillo de circulación del casco antiguo.

SUPERFICIE BRUTA: 8.242 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 1.932 metros cuadrados (23,44%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Semiintensiva grado 2: 4.626 metros cuadrados.

—Casco antiguo: 1.684 metros cuadrados.

Total: 6.310 metros cuadrados (76,56%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 3

LOCALIZACIÓN: Situada en el casco antiguo, entre la calle del Hospital y el límite del suelo urbano.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Completar la trama urbana en el límite del casco antiguo.

SUPERFICIE BRUTA: 11.977 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 6.084 metros cuadrados (50,80%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Semiintensiva grado 2: 4.874 metros cuadrados.

—Casco antiguo: 1.019 metros cuadrados.

Total: 5.893 metros cuadrados (49,20%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 19

LOCALIZACIÓN: Situada en el inicio de la zona industrial, entre el camino de la Trébola y calle de nueva apertura.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La cesión de terrenos para la apertura de nuevos viales que permita crear una trama urbana en la zona industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 57.818 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 17.118 metros cuadrados (29,61%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Industrial: 40.700 metros cuadrados (70,39%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 20 I

LOCALIZACIÓN: Situada junto al barrio de Las Escuelas y atravesada por la prolongación de la avenida de Buenos Aires.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de la prolongación de la avenida de Buenos Aires y el diseño específico de un espacio público que recoja el final de la zona residencial y conecte con la industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 45.087 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES:

10.398 metros cuadrados (calle circulación rodada) (23,06%).

1.334 metros cuadrados (espacio libre de uso público) (2,96%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Industrial: 33.355 metros cuadrados (73,98%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Se permite la edificación sobre vial público en las condiciones que determine el estudio de detalle. Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Estudio de detalle.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Se fija una franja de 10 metros de ancho de espacio libre privado bordeando la fachada interior de los edificios residenciales que permita una separación con la zona industrial.

Unidad de actuación 20 R

LOCALIZACIÓN: Situada junto al barrio de Las Escuelas y atravesada por la prolongación de la avenida de Buenos Aires.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de la prolongación de la avenida de Buenos Aires y el diseño específico de un espacio público que recoja el final de la zona residencial y conecte con la industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 16.225,74 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 2.630,84 metros cuadrados (16,21%).

CESIÓN PARA ESPACIOS LIBRES: 5.376,41 metros cuadrados (33,14%).

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS: 2.641,28 metros cuadrados (16,28%).

CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS: 60,53 metros cuadrados (0,37%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Intensiva: 5.516,68 metros cuadrados (34%).

—Edificabilidad máxima residencial: 24.292,54 metros cuadrados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Se permite la edificación sobre vial público en las condiciones que determine el estudio de detalle. Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Se desarrollará mediante un PERI. El PERI podrá modificar el diseño urbano y las alturas señaladas en el plano de Ordenación siempre que se respeten los objetivos y no se sobrepase la edificabilidad anteriormente señalada.

Las redes de saneamiento no tendrán una capacidad inferior a 300 milímetros. El PERI deberá concretar adecuadamente las redes de saneamiento, debiendo justificar la capacidad de las redes municipales, o supramunicipales, para absorber los nuevos caudales aportados en dicha unidad de actuación. Si no fuesen dichas redes capaces se construirán redes nuevas o aliviaderos adecuados antes de proceder a la urbanización de la zona.

El desarrollo de la unidad supondrá el cumplimiento de las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración y específicamente a lo previsto en su apartado 6, Ordenanzas, que tendrán el carácter de norma de Plan General para esta Unidad, al igual que el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales del alcantarillado (D.38/2004 de 24 de febrero).

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Se fija una franja de 10 metros de ancho de espacio libre privado bordeando la fachada interior de los edificios residenciales que permita una separación con la zona industrial.

Unidad de actuación 21

LOCALIZACIÓN: Situada junto a la carretera Zaragoza-Logroño.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de superficie para la apertura de un vial que complete la trama de la zona industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 35.137 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 9.302 metros cuadrados (26,47%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Industrial: 25.835 metros cuadrados (73,53%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 22

LOCALIZACIÓN: Situada sobre el camino de la Trébola y la prolongación de la avenida de Buenos Aires.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La cesión de terrenos para la apertura de nuevos viales que configuren la trama de la zona industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 28.359 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 8.859 metros cuadrados (31,24%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Industrial: 13.177 metros cuadrados (46,46%).

—Equipamientos y servicios terciarios: 6.323 metros cuadrados (22,30%).

Total: 19.500 metros cuadrados (68,76%).

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 23

LOCALIZACIÓN: Situada entre calles, todas ellas de nueva apertura, en el centro de la actual zona industrial.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Obtener la cesión de la superficie para viales de nueva apertura que a su vez, permita completar la trama urbana de la zona industrial.

SUPERFICIE BRUTA: 48.411 metros cuadrados.

CESIÓN PARA VIALES: 16.674 metros cuadrados (34,44%).

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:

—Industrial: 31.737 metros cuadrados (65,56%).

CONDICIONES PARTICULARES: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Estudio de detalle.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.
DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las normas urbanísticas.

Unidad de actuación 24

LOCALIZACIÓN: Situada entre la calle de las Canteras y calle de nueva apertura.
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La formación de una trama urbana de uso residencial en el límite con la zona industrial.
SUPERFICIE BRUTA: 19.461 metros cuadrados.
CESIÓN PARA VIALES: 6.438 metros cuadrados (33,08%).
CESIÓN PARA ZONA VERDE: 1.689 metros cuadrados (8,68%).
ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:
—Semiintensiva grado 2: 11.334 metros cuadrados (58,24%).
CONDICIONES PARTICULARES: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.
DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las normas urbanísticas.

Unidad de actuación 25

LOCALIZACIÓN: Situada en el extremo de la calle de las Canteras en su encuentro con la calle Las Fuentes.
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La obtención de terrenos para la apertura de nuevas calles que definan una trama urbana en el final de la zona de uso residencial y comienzo de la zona industrial.
SUPERFICIE BRUTA: 62.864 metros cuadrados.
CESIÓN PARA VIALES: 15.503 metros cuadrados (24,66%).
CESIÓN PARA ZONA VERDE: 10.787 metros cuadrados (17,16%).
ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:
—Semiintensiva grado 2: 945 metros cuadrados.
—Industrial: 32.895 metros cuadrados.
—Equipamiento: 2.734 metros cuadrados.
Total: 36.574 metros cuadrados (58,18%).
CONDICIONES PARTICULARES: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.
DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación 26

LOCALIZACIÓN: Situada junto al barrio de Casetas, entre la calle Cantarranas y el límite sur del suelo urbano. Se localiza en el plano 3.1.
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La obtención de una zona verde y calles de nueva apertura que terminen la trama urbana.
SUPERFICIE BRUTA: 20.506 metros cuadrados.
CESIÓN PARA VIALES: 4.013 metros cuadrados (19,57%).
CESIÓN PARA ZONA VERDE: 4.297 metros cuadrados (20,95%).
ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:
—Intensiva: 6.985 metros cuadrados.
—Semiintensiva grado 1: 5.211 metros cuadrados.
Total: 12.196 metros cuadrados (59,48%).
CONDICIONES PARTICULARES: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Estudio de detalle.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.
DETERMINACIONES: El otorgamiento de licencias de edificación quedará condicionado a las determinaciones previstas en la sección 2.^a del capítulo cuarto del título I de las presentes normas urbanísticas.

Unidad de actuación Alto de Barranas

LOCALIZACIÓN: Situada junto a la CN-232 y sector 6 de Butano, linda al noreste con la UE-12 mediante calle Ciudad de Ponce, al noroeste con la calle Puerto Rico, al suroeste con la CN-232 y al sureste con suelo no urbanizable.
OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: La obtención del viario necesario para la resolución de los accesos al sector desde la CN-232 y dotación de los servicios exigibles según Plan General para adquirir las parcelas la condición de solares.
SUPERFICIE BRUTA: 44.004 metros cuadrados.
CESIÓN PARA VIALES: 6.645 metros cuadrados (15,10%).
ZONIFICACIÓN DEL SUELO NETO:
—Industrial: 37.359 metros cuadrados (84,90%).
CONDICIONES PARTICULARES: Las señaladas con carácter general para la zonificación indicada.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.

Unidades de ejecución ejecutadas

- Unidad de actuación 4.
- Unidad de actuación 5.
- Unidad de actuación 6.

- Unidad de actuación 7.
- Unidad de actuación 8.
- Unidad de actuación 9.
- Unidad de actuación 10.
- Unidad de actuación 11.
- Unidad de actuación 12.
- Unidad de actuación 13.
- Unidad de actuación 14 (suprimida).
- Unidad de actuación 15 (suprimida).
- Unidad de actuación 16.
- Unidad de actuación 17.
- Unidad de actuación 18.
- Unidad de actuación 27.
- Unidad de actuación 28.

FICHAS DE ZONAS DE DESARROLLO POR PLAN ESPECIAL

Plan especial PE-1 (aprobado y vigente)

AMBITO DEL PLAN: Comprende una franja de terrenos situada a lo largo de la calle Las Fuentes hasta el límite del suelo urbano y que traspasa la vía del ferrocarril, ocupando otra franja paralela y adosada a la citada vía entre el actual campo de fútbol y las obras de construcción de un puente sobre la vía que quedaron interrumpidas en tiempos.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Es objeto prioritario de la ordenación la creación de una banda de servicio y una zona verde que, por su situación estratégica engloba en el ámbito de un parque lineal usos docentes, representativos, deportivos, culturales y residenciales, establecidos en la situación actual con un carácter claramente disperso y desordenado.

El nuevo parque se plantea como un elemento dinamizador de la actividad urbana e integrador de los diferentes barrios que conforman el núcleo urbano.

SUPERFICIE BRUTA: 279.912 metros cuadrados.
SUPERFICIE DESTINADA A VIALES: 4.411 metros cuadrados.
ZONA DEPORTIVA: 31.199 metros cuadrados.
DOTACIONAL: 29.255 metros cuadrados.
ESPACIO DESTINADO A PARQUE: 215.047 metros cuadrados.

CONDICIONES PARTICULARES: La superficie destinada a parque podrá dedicarse a la ampliación de los espacios dotacionales y deportivos en un porcentaje no superior al 10%. Asimismo se abrirán cuantos viales sean precisos para el correcto funcionamiento del sector, además de los ya definidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para los usos indicados.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Plan especial.

Plan especial PE-2 (aprobado y vigente)

AMBITO DEL PLAN: Comprende los terrenos situados junto al PE-1, entre la vía del ferrocarril, paso elevado sobre la misma y prolongación de la avenida de Navarra.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Complementar la banda de servicios que conforman el parque lineal con la obtención de espacios libres de uso público y equipamiento así mismo público y edificación residencial.

SUPERFICIE BRUTA: 14.100 metros cuadrados.
SUPERFICIE DESTINADA A VIALES: 3.249 metros cuadrados, parte de esta superficie debe destinarse a complementar el vial situado en el lindero sur del PE.

SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 6.621 metros cuadrados.

SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL: 2.820 metros cuadrados.

SUPERFICIE DESTINADA A EQUIPAMIENTO PÚBLICO: 1.410 metros cuadrados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las que fije el Plan especial y subsidiariamente las correspondientes a la zonificación intensiva para el uso residencial y a la zonificación dotacional para el equipamiento público.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Plan especial.

Plan especial PE-3

De acuerdo con la modificación aislada número 21 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 12 de junio de 2006, se proponen las siguientes condiciones de desarrollo:

—Se desarrollará directamente por las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sin ninguna figura de planeamiento intermedio (PE), sistema general, manteniendo la clasificación y calificación vigentes.

—Las normas de uso, así como los parámetros y condiciones de la edificación y su relación con el entorno, serán las que rigen en la zona verde “Parque Urbano” del Plan General de Ordenación Urbana, y en concreto el artículo 2.2.66 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Excepto su epígrafe 4.

—El proyecto de urbanización del ámbito, que en su momento contendrá de por sí el grado de definición necesario para desarrollar el Sistema General, dará las características del uso característico del mismo.

Plan especial sector Alcampo (aprobado y vigente)

AMBITO DEL PLAN: Comprende una superficie de terrenos clasificados como suelo urbano y situados entre la zona consolidada del Híper Alcampo y el suelo no urbanizable de su parte posterior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Es objetivo prioritario del Plan especial la definición de los viales interiores, zonas de aparcamiento y enlaces con el Sistema General del paso elevado sobre la autovía, con el camino de Garrapinillos y los viales y aparcamientos existentes en el actual centro comercial, así como la ordenación de volúmenes.

SUPERFICIE BRUTA: 32.990 metros cuadrados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Las señaladas con carácter general para el uso dominante comercial.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN: Plan especial. La ordenación de volúmenes podrá desarrollarse mediante estudio de detalle cuya aprobación quede supeditada a la del Plan especial. La redacción en ambos casos correrá a cargo de los particulares.

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sector 1 – Camino de la Estación I

LOCALIZACIÓN: Situado a lo largo de la carretera de Utebo a Monzalbarba y vía de FF.CC., en su lado norte, y al este del límite de suelo urbano correspondiente al casco antiguo.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Creación de una banda de suelo residencial a lo largo de la carretera a Monzalbarba, que junto con el sector 2, enlace con el núcleo de suelo urbano correspondiente a la antigua fundición.

SUPERFICIE BRUTA: 66.100 metros cuadrados.

USOS GLOBALES ZONIFICADOS: Residencial de baja densidad.

DENSIDAD MÁXIMA: 35 viviendas por hectárea.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 231 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,65 metros cuadrados por metro cuadrado.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN: A los efectos previstos en el artículo 4.3.2. y siguientes de las normas urbanísticas, se deberá redactar un plan parcial de ordenación de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de suelo de aquellos sistemas generales vinculados al Sector.

CONDICIONES PARTICULARES: El plan parcial resolverá su sistema de viales completando el trazado previsto o existente en la zona de suelo urbano adyacente.

La zona verde de cesión obligatoria se dispondrá a lo largo arbolada, a los efectos de creación de una pantalla respecto de la vía del ferrocarril y la propia carretera.

Sector 8 – Instituto-Parque Lineal

LOCALIZACIÓN: Ocupa una bolsa de terreno limitada al oeste y sur por el límite del suelo urbano correspondiente a los sectores 3 y 4. Al norte limita con una acequia paralela a la vía del FF.CC. y al este con suelo no urbanizable.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN: Calificación de suelo para uso residencial colectivo y continuación de la calle Cuba y enlace de la misma con la avenida de Navarra a través del sector 3. Obtención de una parcela de equipamiento educativo y de un sistema general de zona verde a lo largo de la vía férrea que completa el parque lineal de Utebo.

SUPERFICIES:

Superficie neta del sector sin SG: 50.413 metros cuadrados.

Superficie de los SG adscritos: 30.597 metros cuadrados.

Superficie del SG camino del Cementerio: 2.282 metros cuadrados.

Superficie total: 83.292 metros cuadrados.

ZONIFICACIÓN, USOS GLOBALES: Residencial colectivo de baja densidad.

DENSIDAD MÁXIMA: 35 viviendas por hectárea, referido a la superficie neta del sector.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 176 viviendas.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,65 metros cuadrados por metro cuadrado, referido a la superficie neta del sector.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN: Los previstos en la legislación vigente.

CONDICIONES PARTICULARES: El 30% de la edificabilidad residencial se destinará a la construcción de vivienda protegida. El plan parcial deberá respetar la continuidad de la calle Luis Buñuel, paseo de los Prados y avenida de Cuba.

La zona verde del sector incluirá preferentemente los terrenos correspondientes a la acequia y el escorredero existentes, que se resolverán mediante taludes aterrazados ajardinados.

Deberá delimitarse en el plan parcial una parcela de 17.000 metros cuadrados destinada a equipamiento polivalente con la configuración aproximada que se señala.

ALTURA: Altura máxima, B + 3.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

Residencial colectivo vivienda libre: 1,00.

Unifamiliar: 1,00.

Vivienda protegida precio general: 0,20.

Vivienda protegida precio tasado: 0,30.

Comercial: 1,00.

APROVECHAMIENTO MEDIO:

• Superficie de techo previsto:

Residencial: 23.190 metros cuadrados.

Comercial y otros usos compatibles: 9.578 metros cuadrados.

Residencial colectivo libre: (70%) 16.233 metros cuadrados.

Residencial colectivo VPO-PT: (15%) 3.478,50 metros cuadrados.

Residencial colectivo VPO-PG: (15%) 3.478,50 metros cuadrados.

• Cálculo del aprovechamiento medio:

Residencial colectivo libre, unifamiliar y otros usos compatibles:

$25.811 \times 1 = 25.811$

Residencial colectivo VPO-PT:

$3.478,50 \times 0,30 = 1.043,55$

Residencial colectivo VPO-PG:

$3.478,50 \times 0,20 = 695,70$

Total = 27.550,25

Aprovechamiento medio:

$27.550,25 / (50.413 + 30.597) = 0,340084557$

SECTORES EJECUTADOS

Sector 2: Camino de la Estación II.

Sector 3: Los Prados.

Sector 4: La Parada.

Sector 5: Carretera de Monzalbarba.

Sector 6: Butano.

Sector 7: La Casaza.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Sector	Superficie Ha	Edificabilidad m ² /m ²	CIH medio	Aprovechamiento medio	Aprovechamiento	Aprovechamiento
Camino de la Estación I	5,9600	0,65	0,838	0,5447	3,2464	2,2648
Camino de la Estación II	6,3980	0,65	0,674	0,4381	2,8030	2,4312
Los Prados	8,6420	0,65	1,000	0,6500	5,6173	3,2840
La Parada	6,2580	0,65	0,674	0,4381	2,7416	2,3780
Carretera de Monzalbarba	6,3000	0,35	0,660	0,2310	1,4553	2,3940
Butano	4,9850	0,65	0,695	0,4518	2,2520	1,8943
La Casaza	10,3200	0,50	0,938	0,4690	4,8401	3,9216
Sistemas generales						
Nudo FF.CC.	0,7677					0,2917
Depuradora	0,9530					0,3621
Cementerio	3,3650					1,2787
Verde "Los Prados"	5,1590					1,9604
Verde "La Collarada"	1,3020					0,4948
Total	60,4097				22,9557	22,9557
Aprovechamiento medio = 22,9557/60,4077 = 0,3800						

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Número de sector	Exceso aprovechamiento	Nudo FF.CC.	Depuradora	Cementerio	Verde "Los Prados"	Verde "La Collarada"	Resto aprovechamientos	Total sistemas generales
1	0,9816	0,2917 (100%)	0,3621 (100%)	0,3278 (25,64%) A			0	0,9816
2	0,3718						0,3718	0
3	2,3333			0,3729 (29,16%) B	1,9604 (100%)		0	2,3333
4	0,3636			0,3636 (28,44%) C			0	0,3636
5	-0,9387						-0,9387	0
6	0,3577						0,3577	0
7	0,9185			0,2145 (16,76%) D		0,4948 (100%)	0,2092	0,7093
Total	4,3878	0,2917	0,3621	1,2787	1,9604	0,4948	0	4,3878

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Las referencias que en este texto se contienen al Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, se entenderán realizadas al Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de julio, e igualmente se entenderán derogadas cuantas disposiciones del mismo se opongan o contradigan a lo establecido en este.

4. **Ateca.** — Informe para autorización en suelo no urbanizable de instalación de acampada en casa rural aislada y vivienda de turismo rural, a instancia de don Julián Abejez Sánchez y don Julián Abejez Blasco. CPU 2012/143.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Ateca, en solicitud de informe para autorización especial en suelo no urbanizable genérico y protegido, previo a la licencia municipal urbanística de obras, para instalación de acampada en casa rural aislada y vivienda de turismo rural en el término municipal de Ateca, a instancia de don Julián Abejez Sánchez y don Julian Abejez

Blasco, de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según estudio previo sobre condiciones urbanísticas redactado por los arquitectos don Ignacio Pérez-Aguirre Labarta y don L. Javier Pérez Benedicto, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. — El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 8 de noviembre de 2012, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al Ayuntamiento, para que completara el mismo. Posteriormente, con fechas de 13 de diciembre de 2012 y 2 de enero de 2013, el Ayuntamiento aportó nueva documentación, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Segundo. — Con relación a la documentación aportada en el expediente, constan en el mismo:

- Oficio del Ayuntamiento de Ateca de 8 de noviembre de 2012 a fin de que se emita informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza sobre el proyecto que nos ocupa, adjuntando la siguiente documentación:
- Solicitud ante el Ayuntamiento del promotor de 25 de mayo de 2012.
- Informe técnico municipal favorable de 28 de mayo de 2012.
- Informe de la Comarca de la Comunidad de Calatayud de 20 de junio de 2012 al tener la competencia para la autorización administrativa de turismo.
- Informe favorable del Servicio de Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza de 6 de julio de 2012.
- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 29 de junio de 2012.

• Comunicación de solicitud de informe de condiciones urbanísticas para instalación de acampada de 17 de octubre de 2012 de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por el que no procede la emisión de informe de las actuaciones del proyecto.

• Certificado del Secretario municipal del acuerdo adoptado por el Pleno el 31 de octubre de 2012 por el que se declara justificado el interés público y la necesidad de emplazamiento en el medio rural del proyecto que nos ocupa y se somete a información pública.

• Estudio previo sobre condiciones urbanísticas para la instalación de acampada en casa rural aislada y vivienda de turismo rural, redactado por los arquitectos don Ignacio Pérez-Aguirre Labarta y don L. Javier Pérez Benedicto.

El 20 de diciembre de 2012 se procedió a la devolución del expediente por falta de documentación. Dicha documentación fue aportada mediante el siguiente oficio, que fue remitido simultáneamente a la notificación:

- Oficio del Ayuntamiento de Ateca que tuvo entrada en el Registro General el 13 de diciembre de 2012, adjuntando la siguiente documentación:
- Documento de compromiso del promotor de 5 de diciembre de 2012 de inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones como adscritas a la parcela existente.
- Escrituras de compraventa de las parcelas por parte del titular.
- Oficio del Ayuntamiento de Ateca que tuvo entrada en el Registro General el 2 de enero de 2013, adjuntando anexo al proyecto inicial.

Tercero. — La tramitación de la autorización especial para la ejecución del proyecto se sometió a información pública por el plazo legal establecido.

Cuarto. — La edificación que se pretende adecuar para vivienda de turismo rural y el proyecto de acampada en casa rural aislada se situará en el paraje “Santa Lucía”, en el polígono 36, parcelas 447, 448 y 470, en el término municipal de Ateca, fuera del casco urbano, en suelo no urbanizable genérico. Las parcelas también disponen de suelo no urbanizable protegido, en concreto se encuentran en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y en el de protección de riberas y masas forestales.

El proyecto consiste en la instalación de acampada en casa rural aislada, así como adecuación de edificación existente para el uso como vivienda de turismo rural. Consta de las siguientes construcciones:

- Edificio principal-vivienda de turismo rural: Se trata de una edificación existente de planta rectangular y cubierta a dos aguas. Una superficie construida de 600 metros cuadrados, a los que se amplía 110 metros cuadrados, quedando una edificación de dos plantas de altura, con superficie total de 710 metros cuadrados. Su altura es de 7 metros y esta construido con muro de termoarquilla de 0,14 metros y hoja exterior de piedra natural de 0,12 metros. En el interior capa de yeso. La planta baja tiene una superficie de 365 metros cuadrados y la planta primera de 345 metros cuadrados. Se destina su uso en planta baja a almacén agrícola, la planta primera a las habitaciones con baño hasta un total de seis con capacidad de hasta doce plazas de alojamiento nominal.
- Edificio del titular y servicios-casa rural: Se trata de la propuesta de una edificación de 325 metros cuadrados construidos, en dos plantas de altura, planta baja 175 metros cuadrados y la planta primera 150 metros cuadrados y, tienen accesos independientes. La planta propuesta es rectangular y la cubierta a dos aguas. El uso en la planta baja recoge un porche, una cafetería, una sauna, unos servicios sanitarios y un almacén de residuos. En la planta primera la vivienda del titular, lavandería y almacén de ropa de cama.
- Cubierto para maquinaria, en planta baja de 120 metros cuadrados.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado: Se hará por camino existente de acceso a la parcela desde la carretera CV-1. Carretera que va a Torrijo de la Cañada. Está pavimentado con capa asfáltica. En el interior de la parcela se cuenta con espacio para aparcamiento de capacidad diez plazas.

- Red de energía eléctrica: Cuenta con suministro eléctrico 13,80 kW
- Captación de aguas: Cuenta con pozo de captación con permiso de la CHE. Se contara con instalación de potabilizadora.
- Evacuación y/o depuración de aguas residuales: Fosa séptica, en tramitación en la CHE.
- Retirada de residuos: El estudio presentado cuenta con un apartado dedicado a la gestión de residuos.

Quinto. — Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; del 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, en la parte no derogada, de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de Zaragoza, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. — El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable genérico, en los supuestos establecidos en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32.1 b) de la misma norma.

El suelo no urbanizable especial viene regulado en el artículo 33 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que establece que para la autorización de usos en este tipo de suelo se aplicarán los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico.

Segundo. — El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la instalación y su emplazamiento, reflejado en un plano de situación, soluciones en materia de acceso rodado, suministro de energía eléctrica, captación de aguas, evacuación de aguas residuales y gestión de residuos.

Tercero. — El objeto del proyecto consiste en la instalación de acampada en casa rural aislada, así como adecuación de edificación existente para el uso como vivienda de turismo rural.

Cuarto. — El municipio de Ateca cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un texto refundido de normas subsidiarias de planeamiento, no adaptadas a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de las que la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza quedó enterada el 18 de noviembre de 1993.

De este modo, le serán de aplicación las normas subsidiarias municipales y de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme a lo establecido en su disposición transitoria segunda. Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran en las distintas clases de suelo que regulan los artículos 1.2.2 y 4.1.2 del texto refundido de las normas subsidiarias de planeamiento de Ateca, parte en suelo no urbanizable genérico y parte en suelo no urbanizable protegido, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la disposición transitoria tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto. — Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, de 5 de junio, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún plan de ordenación de los recursos naturales (PORN), ni a lugar de interés comunitario (LIC) o zona de especial protección de las aves (ZEPA) o plan de acción sobre especies amenazadas.

Sexto. — Considerando que el uso previsto es admisible, ya que para el suelo no urbanizable genérico, se encuentra regulado en el artículo 31 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que señala que podrán autorizarse “construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como... usos de carácter recreativo”.

El suelo no urbanizable especial que viene regulado en el artículo 33 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que señala que “podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera pro-

teger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico...”.

El texto refundido de las normas subsidiarias municipales de Ateca regula los usos en su artículo 4.3.1 señalando que los permitidos incluyen los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural. El artículo 4.3.5 detalla dichos usos y comprende también los asimilables a los de equipamientos y servicios públicos de carácter recreativo.

En relación al suelo no urbanizable genérico que es en la parte de suelo donde se van a dar los usos pretendidos, se regulan en su artículo 4.5.1 en el que se considera uso compatible, el de “construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que precisen emplazarse en el medio rural”. Se incluyen en este tipo de suelo el uso de vivienda de turismo rural y el de acampada en casa rural aislada.

Por último, las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento municipal de la provincia de Zaragoza en su artículo 75.3 detallan claramente los usos destinados a mejoras de turismo.

Séptimo. — Por último, se cumplen los parámetros urbanísticos previstos en el artículo 218 de la Ley Urbanística de Aragón con relación a las condiciones estéticas y la protección del paisaje, y por lo que respecta el artículo 220 de la Ley Urbanística de Aragón, relativo a la protección de vías pecuarias y caminos rurales, se establece que se repondrá la capa superficial removida por las obras con especies autóctonas y que los residuos generados en la fase de construcción y explotación se gestionarán correctamente según su clasificación.

Octavo. — En relación a la proximidad de la finca al río Manubles, según se señala en la documentación remitida la comunicación de solicitud de informe de condiciones urbanísticas para instalación de acampada de 17 de octubre de 2012 de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, indica que no procede la emisión de informe en cuanto a las actuaciones incluidas en el estudio sobre las condiciones urbanísticas del proyecto que nos ocupa puesto que se encuentra fuera de la zona de afección de cauces públicos.

En la misma comunicación se indica que la totalidad de la parcela 470 y una pequeña franja de la parcela 447 se encuentran en la zona definida como inundable para avenidas del río Manubles de 100 años de período de retorno, según estudio de 2008 elaborado por la propia Confederación Hidrográfica del Ebro. También según dicho estudio las dos parcelas en su totalidad se encuentran en la zona definida como inundable para avenidas del cauce de 500 años de período de retorno.

Noveno. — De acuerdo con lo anteriormente expuesto, y considerando que las parcelas donde se pretenden llevar a cabo las actuaciones se encuentran en zona inundable, para que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, pueda pronunciarse sobre el expediente de referencia, se deberá disponer de informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Suspender la emisión del informe previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico y protegido, instalación de acampada en casa rural aislada y vivienda de turismo rural, tramitado por el Ayuntamiento de Ateca, a instancia de don Julián Abeje Sánchez y don Julian Abeje Blasco, de acuerdo con los motivos expresados en el fundamento de derecho octavo, y en particular por lo siguiente:

- Se deberá aportar informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, ya que la parcela 470 y una pequeña franja de la parcela 447 se encuentran en la zona definida como inundable para avenidas del río Manubles de 100 años de período de retorno, y las dos parcelas en su totalidad se encuentran en la zona definida como inundable para avenidas del cauce de 500 años de período de retorno.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ateca e interesados.

Tercero. — Se adjunta al presente acuerdo informe de la jefa del Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural de fecha 15 de enero de 2013.

5. **Nonaspe.** — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo al informe sobre autorización en suelo no urbanizable de construcción de vivienda unifamiliar aislada, a instancia de don Antonio Sorribes Odena y doña Lorena Moya Sastre. COT 2006/774.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 4 de septiembre de 2006, se notificó al Ayuntamiento de Nonaspe, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la provincia de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Nonaspe del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de construcción de vivienda unifamiliar aislada, a instancia de don Antonio Sorribes Odena y doña Lorena Moya Sastre, y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Nonaspe.

6. **Ambel.** — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo al informe sobre autorización en suelo no urbanizable de torre de medición meteorológica “Los Vallearneses”, a instancia de Desarrollos Energéticos del Jalón, S.L.U. COT 2010/83.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 30 de abril de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Ambel, mediante el correspondiente escrito del subdirector de Urbanismo de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Ambel del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de instalación de la torre de medición meteorológica “Los Vallearneses”, a instancia de Desarrollos Energéticos del Jalón, S.L., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ambel.

7. **Gallur.** — *Requerimiento de caducidad del procedimiento relativo a la solicitud de emisión de informe sobre autorización en suelo no urbanizable para huerto ecológico, proyecto “Chelva Planilla”, tramitado a instancia de Agharta, S.L. COT 2010/180.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 5 de octubre de 2010, se notificó a don Abel Jesús Samitier Lacom, como representante legal de Agharta, S.L., mediante el escrito del Subdirector de Urbanismo de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportara dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando en virtud de lo anteriormente expuesto y del tiempo transcurrido, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio, se le requiere de caducidad y se advierte que transcurridos tres meses desde la recepción de la presente notificación sin que se hubiese remitido la totalidad de la documentación solicitada, se procederá a la declaración de caducidad del expediente y al archivo del mismo previa Resolución expresa.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Requerir de caducidad el procedimiento administrativo, referente a la solicitud de informe previo a la autorización definitiva municipal en suelo no urbanizable de Huerto Ecológico. proyecto Chelva Planilla, en el término municipal de Gallur, tramitado a instancia de Agharta, S.L. cuya motivación a la presente resolución aparece en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Gallur e interesado.

8. **Mara.** — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo al informe sobre autorización en suelo no urbanizable de construcción de explotación avícola destinada al engorde de pollos broilers, a instancia de don Eduardo Cucalón Hernández y doña María Teresa Izquierdo Gimeno. COT 2010/192.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 30 de septiembre de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Mara, mediante el correspondiente escrito de la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la provincia de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documenta-

ción aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Mara del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para la autorización en suelo no urbanizable de Construcción de explotación avícola destinada al engorde de pollos broiler, a instancia de don Eduardo Cucalón Hernández y doña María Teresa Izquierdo Gimeno, y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mara.

9. **Mara.** — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo al informe sobre autorización en suelo no urbanizable de construcción de cubierto para almacenamiento de pajas, a instancia de Peiró Ganadera, S.C. COT 2010/193.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 30 de septiembre de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Mara, mediante el correspondiente escrito de la secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la provincia de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Mara del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de construcción de cubierto para almacenamiento de pajas, a instancia de Peiró Ganadera, S.C., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Mara.

10. **Villafeliche.** — *Requerimiento de caducidad del procedimiento relativo a la solicitud de emisión de informe sobre autorización en suelo no urbanizable para reconstrucción de edificio destinado a refugio de monte, tramitado a instancia de Dehesa Murero, C.B. COT 2010/201.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 14 de julio de 2011, se notificó al Ayuntamiento de Villafeliche, el Acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 1 de julio de 2011, en el que se suspendía la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable, previa a la licencia municipal de obras para reconstrucción de edificio destinado a refugio de monte, hasta que no se aportara la documentación señalada en dicho acuerdo, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando en virtud de lo anteriormente expuesto y del tiempo transcurrido, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio, se le requiere de caducidad y se advierte que transcurridos tres meses desde la recepción de la presente notificación sin que se hubiese remitido la totalidad de la documentación solicitada, se procederá a la declaración de caducidad del expediente y al archivo del mismo previa Resolución expresa.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Requerir de caducidad el procedimiento administrativo, referente a la solicitud de informe previo a la autorización definitiva municipal en suelo no urbanizable de reconstrucción de edificio destinado a refugio de monte, en el término municipal de Villafeliche, tramitado a instancia de Dehesa Murero, C.B., cuya motivación a la presente resolución aparece en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Villafeliche.

11. **Azuara.** — *Requerimiento de caducidad del procedimiento relativo a la solicitud de emisión de informe sobre autorización en suelo no urbanizable de instalación de techo solar 18,9 kW en nave Corzán, a instancia de Corzán Serrano, S.L. CPU 2010/214.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 28 de diciembre de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Azuara, el Acuerdo de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 17 de diciembre de 2010, en el que se suspendía la emisión de informe para autorización en suelo no urbanizable, previa a la licencia municipal de obras para Instalación de techo solar 18,9 kW en nave Corzán, hasta que no se aportara la documentación señalada en dicho acuerdo, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio.

Considerando en virtud de lo anteriormente expuesto y del tiempo transcurrido, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de junio, se le requiere de caducidad y se advierte que transcurridos tres meses desde la recepción de la presente notificación sin que se hubiese remitido la totalidad de la documentación solicitada, se procederá a la declaración de caducidad del expediente y al archivo del mismo previa Resolución expresa.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Requerir de caducidad el procedimiento administrativo, referente a la solicitud de informe previo a la autorización definitiva municipal en suelo no urbanizable de instalación de techo solar 18,9 kW en nave Corzán, en el término municipal de Azuara, tramitado a instancia de Corzán Serrano, S.L., cuya motivación a la presente resolución aparece en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Azuara.

12. **Belchite.** — *Resolución de desistimiento del procedimiento relativo al informe sobre autorización en suelo no urbanizable de instalación de empresa de selección y venta de olivas, a instancia de Martínez Santarromana, S.C. CPU 2010/248.*

Considerando que con fecha de registro de salida del Gobierno de Aragón de 29 de diciembre de 2010, se notificó al Ayuntamiento de Belchite, mediante el correspondiente escrito del Director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza, que en relación al expediente arriba referenciado era necesario para su tramitación completar la documentación aportada por lo que se procedía a la devolución del expediente, hasta que no se aportará dicha documentación, como señala el artículo 42.5 a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Considerando que ha transcurrido ampliamente el plazo concedido, y siendo la documentación solicitada necesaria para la resolución del expediente, sin que la misma haya sido recibida.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero. — Declarar desistido al Ayuntamiento de Belchite del procedimiento administrativo de solicitud de informe ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para la autorización en suelo no urbanizable de instalación de empresa de selección y venta de olivas, a instancia de Martínez Santarromana, S.C., y proceder al archivo del expediente, por no haberse aportado los documentos indispensables para su resolución pese a que ha transcurrido ampliamente el plazo otorgado para cumplimentar el referido trámite.

Segundo. — Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Belchite.

Contra estos acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de alzada ante el consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, a 24 de enero de 2013. — La secretaria del Consejo, Pilar Alfaro Santafé.

SECCION SEXTA

CORPORACIONES LOCALES

CADRETE

Núm. 2.109

De conformidad con la resolución de Alcaldía número 92, de 20 de febrero de 2013, se convoca licitación mediante procedimiento abierto, selección de la oferta económicamente más ventajosa con un único criterio de adjudicación, precio